

Bijlage 1

Algemene en technische bepalingen,
en aanvullende bepalingen uit het
bestemmingsplan 'Keijzershof'

Hoofdstuk 1: ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1.1 BEGRIPSBEPALINGEN

In dit plan wordt verstaan onder

1 het plan:

het bestemmingsplan Keijzershof, vervat in deze voorschriften en de plankaart;

2 de plankaart:

Plankaart - bestemmingsplan, proj.nr. 05 - 054 , tek . nr BP - 01 die deel uitmaakt van het plan ;

3 aan- of uitbouw:

een al of niet voor bewoning bestemd gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat;

4 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

6 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

7 bedrijf aan huis:

het in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten:

1. die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en
2. die geen horeca of detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;

8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de brutovloeroppervlakte van bedrijfs-, kantoor- en andere dienstruimten, uitgezonderd parkeergarages en fietsenstallingen;

9 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

10 beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, paramedisch, therapeutisch, educatief, kunst zinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, waaronder begrepen kinderopvang, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist, kapper en pedicure, in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

11 bestaand bouwwerk:

bouwwerk, zoals dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

12 bestemmingsgrens:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

13 bestemmingsvlak:

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen begreind vlak van gronden met eenzelfde bestemming;

14 bijgebouw:

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd,

15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

16 bouwgrens:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

17 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begreind, zulks met uitsluiting van zolder en onderbouw;

18 bouwvlak:

een op de plankaart door bouwgrenzen begreind vlak van gronden waarbinnen gebouwen zijn toegestaan;

19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; in dit plan wordt een horecabedrijf niet als detailhandel aangemerkt;

22 erker:

een ruimte op de begane grond in een gebouw die buiten de gevel van het gebouw uitsteekt;

23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op bij elkaar behorende, aaneengesloten gronden door constructie of afmetingen als het belangrijkste valt aan te merken;

25 horecabedrijf:

een bedrijf, waarvan de hoofdactiviteit is:

1. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken,
2. het exploiteren van zaalaccommodatie,
3. het verstrekken van nachtverblijf;

26 kantine:

een gebouw of ruimte in een gebouw ten dienste van de op het perceel gelegen bestemming voor het nuttigen van maaltijden en overige consumpties door de gebruikers van de bestemming;

27 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

28 peil:

1. de hoogte van de kruin van de weg:

in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan die weg grenst en de onderzijde van de hoofdtoegang op maximaal 0,25 m boven of onder de hoogte van de kruin is gelegen;

2. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw:
in andere gevallen;

29 raamprostitutiebedrijf:

een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees zich aanbieden aan het publiek door zich opvallend aan een raam aan de straat te vertonen;

30 scheidingslijn:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende bepalingen gelden;

31 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf en raamprostitutiebedrijf;

32 staat van Horeca-bedrijven:

de Staat van Horeca-bedrijven die van deze voorschriften deel uitmaakt;

33 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

35 voorgevelrooilijn:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die buitenwerks loopt langs de voorgevel van een gebouw en/of de denkbeldige lijn in het verlengde van deze op de plankaart aangegeven lijn;

36 woningvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven vlak van gronden waar de woning mag of de woningen mogen worden gebouwd.

37 accenten (hoogte)

Stedenbouwkundige verbijzonderingen in het plan, opvallende afwijkingen aan het eind van assen (langgerekte ruimten), op hoekpunten, bij entrees of aan randen. Veelal betekent dit ook een afwijkende bouwhoogte en dus gestapelde bouwvormen. Accenten zijn op de plankaart aangegeven met een * dit betekent dat in een straal van 50 meter een hoogte accent gebouwd kan worden.

Artikel 1.2 ALGEMENE BEPALINGEN OMTRENT HET BOUWEN

1. Wijze van meten en berekenen

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, op of aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals lift- en dakopbouwen, schoorstenen, gelijkmatig opengewerkte balkonhekken, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;
- b. de goothoogte van een gebouw:
vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- c. de inhoud van een gebouw:
boven peil, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en buitenwerkse dakvlakken, met uitzondering van dakkapellen, met inbegrip van erkers, met inbegrip van kelders voor zover deze voor mensen toegankelijk zijn en met uitzondering van dakkapellen;
in geval van een gebouw waarvan de hoofdtoegang is gelegen in het talud of op de kruin van een dijk, wordt de ruimte onder peil doch boven het laagst gelegen aansluitende terrein meegerekend;
- d. de oppervlakte van een ander bouwwerk:
de oppervlakte van de verticale projectie van het bouwwerk op het onderliggende horizontale vlak;
- e. de oppervlakte van een gebouw:
de oppervlakte van de verticale projectie van het gebouw op het onderliggende horizontale vlak, tussen de buitenwerkse gevelvlakken of harten van scheidsmuren.

2. Bebouwingsnormen; parkeernormen

Op de voor bebouwing bestemde gronden dienen - onverminderd hetgeen daartoe in de desbetreffende voorschriften is bepaald - de op de plankaart aangegeven bebouwingsnormen in acht genomen te worden. Voor zover geen bebouwingsnormen zijn gegeven geldt de bouwverordening.

Het parkeren dient te geschieden overeenkomstig de parkeereisen zoals vermeld in hoofdstuk 4 van de plantoelichting. Het streven is erop gericht het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te laten plaatsvinden. Alle garages zijn waar mogelijk gecombineerd met een opstelplek op eigen terrein.

3. Kleine bouwwerken

Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorruimten, gasdrukregel- en meetstations, schakel-, wacht- en gemaalgebouwen, kabel-TV en telecom versterkerstations, verdeelkasten voor openbare verlichting, voorzieningen voor het verzamelen van klein huishoudelijk afval, voor zover deze niet kunnen worden begrepen onder het bepaalde in artikel 43 van de Woningwet is toegestaan mits in afwijking van het bepaalde in lid 2.4.2 (voorlopig bouwverbod):

- a. oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan maximaal 25m² bedragen;
- b. de goot-/boeibordhoogte van de gebouwen niet meer dan 4 m bedraagt.

Artikel 1.3 DUBBELTELBEPALING

1. Grond, welke ten minste in aanmerking is of moet worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere bouwaanvraag, hetzelfde perceel betreffende, buiten beschouwing.
2. Als bedrijfswoning worden en blijven aangemerkt woningen die op of na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan als bedrijfswoning in gebruik of in aanbouw zijn dan wel als bedrijfswoning mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning

Hoofdstuk 3: AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 3.1 GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Gebruiksverbod

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

Vormen van verboden gebruik

2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 - a. het gebruik als of ten behoeve van een seksinrichting;
 - b. het gebruik van onbebouwde gronden:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Vrijstelling

3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 3.2 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn, waar daarin in de voorschriften elders niet is voorzien, bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften voor afwijkingen van ten hoogste 10 m ten aanzien van grens of richting van wegen, waterlopen en paden, en ligging of de vorm -inclusief de hoogte, uitgezonderd de hoogteaccenten van 30 m en 35 m- van bebouwing of van een terrein of de hoogte van een ander bouwwerk, indien dit in het belang van het te verwachten verkeer, en/of een behoorlijke bebouwing c.q. inrichting noodzakelijk is, dan wel de noodzaak daartoe bij uitzetting van het plan op het terrein of bij een ingekomen bouwplan blijkt.

Procedure bij vrijstelling

2. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1, voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

Algemene wijziging

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmings-, woning- en andere bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m en van langzaamverkeersroutes 20 m worden verschoven.

Wijziging bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten als volgt te wijzigen:

het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de invloed op de omgeving van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

Procedure bij wijziging

3. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent wijzigen als bedoeld in lid 1 en lid 2 wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.4 OVERGANGSBEPALINGEN

Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of in uitvoering is, dan wel na dat tijdstip rechtens is of mag worden gebouwd, en dat afwijkt van het in of krachtens het plan - behoudens in dit artikel - bepaalde, mag als zodanig op de bestaande plaats en in de bestaande omvang blijven staan en mag, mits de afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of
 - b. geheel worden vernieuwd, indien het door een calamiteit is getroffen, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen twee jaar nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen.

Uitsluiting van overgangsrecht bouwen

2. Lid 1 is niet van toepassing, indien het betreft een in dat lid bedoeld bouwwerk dat op het in dat lid bedoeld tijdstip bestaat, doch dat in afwijking van het toen geldende bestemmingsplan is gebouwd ná de terinzagelegging van het ontwerp van dat bestemmingsplan, zonder dat zulks rechtens was toegestaan.

Vrijstelling vergroten bouwwerken

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van het betreffende bouwwerk tot 115% van de bestaande inhoud, mits de overige afwijkingen niet worden vergroot.

Overgangsrecht gebruik

4. Het gebruik dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan - behoudens het in dit artikel bepaalde - wordt gemaakt, mag worden voortgezet en gewijzigd, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

Uitsluiting van overgangsrecht gebruik

5. Lid 4 is niet van toepassing, indien het betreft een in dat lid bedoeld gebruik dat reeds in afwijking van het vóór het onderhavige plan geldende bestemmingsplan is begonnen ná het onherroepelijk worden van de goedkeuring van dat bestemmingsplan, zonder dat zulks rechtens was toegestaan.

Artikel 3.5 STRAFRECHTELIJKE BEPALING

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 3.1, lid 1, wordt hierbij aangeduid als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 3.6 SLOTBEPALING

Het plan kan worden aangehaald als “bestemmingsplan Keijzershof”.