

Wijzigingsplan i.c. bestemmingsplan Jistrum "wijziging bestemming Marwei 3)"

Bijlage

VOORSCHRIFTEN

Woondoeleinden W(a)1 vrijstaande woningen

Woondoeleinden W(a)1 (vrijstaande woningen)

1. Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woondoeleinden W(a)1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis; waarbij, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2. Bouwvoorschriften

2. 1. Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woonhuizen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorbouwgrans worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m, gerekend vanuit de voorbouwgrans, ten hoogste 4 m zal bedragen.

2. 2. Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende bepalingen;

- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m, gerekend vanuit het verlengde van de voorbouwgrans, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m, gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrans, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- c. de (bouw)hoogte van overkappingen zal ten hoogste 3 m bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 100 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen; tenzij op de kaart een andere oppervlaktemaat en/of bouwhoogte is aangegeven, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte en/of de bouwhoogte van andere gebouwen en overkappingen ten dienste van de woonfunctie ten hoogste de op de kaart aangegeven oppervlakte en/of bouwhoogte zal bedragen.

2. 3. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 1 onder i genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouw grens ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de hoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen; tenzij op de kaart een andere hoogte is aangegeven, in welk geval de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte zal bedragen.

3. Aanlegvoorschriften

3. 1. Indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.

3. 2. Het bepaalde in lid 3.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3. 3. De in lid 3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
- c. het delen van gebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

4. Gebruiksvoorschriften

4. 1. Het is verboden de gronden en de bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.

- 4. 2.** Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
 - d. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - f. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
 - g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de leden 3.1. en 4.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

6. Wijzigingsbevoegdheid

6. 1. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) "Woondoeleinden W(a)2 – W(a)6";
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) "Woondoeleinden W(b)1 – W(b)6", mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak tenminste 250 m² bedraagt;
 2. de te bouwen tweede woning in overeenstemming is met het, op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
 3. het parkeren ten behoeve van de woningen op het eigen erf plaatsvindt;
 4. de woningen op een adequate wijze worden ontsloten;
- c. de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijziging gemengde functies van toepassing", al dan niet in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van:
 - winkels, indien de gronden op de kaart worden voorzien van de aanduiding "detailhandel";
 - bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, indien de gronden op de kaart worden voorzien van de aanduiding "bedrijven categorie 1 en 2";
 - dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, indien de gronden op de kaart worden voorzien van de aanduiding "dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen";
 mits:
 1. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
 3. er voldoende parkeergelegenheden in het gebied aanwezig zijn;

- d. de oppervlakte van een op de kaart aangegeven bouwvlak in combinatie met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak wordt vergroot, mits:
1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 400 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het erf ten hoogste 30% zal bedragen, met een maximum van 300 m²;
 3. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, met een maximum van 250 m²;
 4. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorps-kern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 6. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. de ligging van een op de kaart aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 2. de afstand ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 3. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. op de kaart in een bouwperceel een grotere hoogte voor het bouwen van antennemasten wordt aangegeven, mits:
- de hoogte ten hoogste 25 m zal bedragen;
- g. de aanduiding "karakteristiek" op de kaart wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden, dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. de aanduiding "karakteristiek" geheel of gedeeltelijk van de kaart wordt verwijderd, mits:
1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld.
 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

6. 2. Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 6.1. bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke- en de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7. Wijzigingsprocedure

7. 1. Op de voorbereiding van een besluit tot een wijziging als bedoeld in lid 6.1 onder a t/m e is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpwijzigingsbesluit ligt gedurende vier weken ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken deze ter inzage legging van te voren bekend in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. in de bekendmaking wordt melding gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen gedurende de ter inzage legging.

7. 2. Op de voorbereiding van een besluit tot een wijziging als bedoeld in 6.1 onder f t/m h is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpwijzigingsbesluit ligt gedurende twee weken ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken deze ter inzage legging van te voren bekend in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. in de bekendmaking wordt melding gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen gedurende de ter inzage legging.