

**Bestemmingsplan Leusinkbrink/
Oostelijke Verbindingsweg,
herziening 2004-1 (Zoomgebied)**
Wijziging artikel 11 WRO 2008-1

Gemeente Berkelland

20 juni 2008
Ontwerp
9T3805

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 12 AUG. 2008

Mij bekend,

agdehkef

de gemeentesecretaris



ROYAL HASKONING

thinking in
all dimensions

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

Bijlage 2
Voorschriften
Bestemmingsplan "Leusinkbrink/Oostelijke
Verbindingsweg, herziening 2004-1 (Zoomgebied)"



Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

HOOFDSTUK I. INLEIDENDE BEPALINGEN

van Berkelland d.d. 12 AUG. 2008

Mij bekend,

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. Bestaande bouwwerken:
bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. Bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- c. Bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
- d. Bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- e. Bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- f. Bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op het zelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
- g. Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. Hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- i. Peil:
 1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- j. Plan:
het bestemmingsplan 'Leusinkbrink/Oostelijke Verbindingsweg, Herziening 2004-1 (Zoomgebied)' van de gemeente Berkelland;
- k. Plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit de tekening nr. 0323-000, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- l. Volkstuin:
een perceel grond, dat hetzij als siertuin, hetzij voor de teelt van voedingsgewassen of bloemen en heesters, in hoofdzaak ten behoeve van de gebruiker en zijn gezin gebruikt wordt, geen deel uitmaakt van de grond waarop de woning staat en bestemd is voor de dagelijkse recreatie op korte afstand van de woning;
- m. Woning:

ag dekker

de gemeentesecretaris

- een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- n. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis:
het aan huis uitoefenen van beroepen of bedrijfsmatig verlenen van diensten die niet behoren tot de vrije beroepen;
- o. Detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- p. Voor 'de woonfunctie bestemd':
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden met de daarbij gebouw behorende aan- en bijgebouwen;
- q. Vrij beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied.
- r. Erker:
een kleine grondgebonden uitbouw van één bouwlaag aan de voor- (of zij)gevel van het hoofdgebouw;
- s. Prostitutiebedrijf:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf worden in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. breedte, lengte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken van een gebouw door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- b. oppervlakte van een gebouw:
tussen (de buitenste verticale projecties van) buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- c. hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;
- d. goothoogte van een gebouw:
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 3. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om een bouwvergunning buiten beschouwing.

HOOFDSTUK II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4. Woondoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende verkeers-, verblijfs- en groenvoorzieningen. Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'hoofdgroenstructuur' zijn de gronden bestemd voor het beheer en de ontwikkeling van een houtwal, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, als ook voor de verlegging, verbreding en andere activiteiten die betrekking hebben op de bestemming 'watergang'. Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'geluidwerende voorziening' zijn deze ook bedoeld voor geluidwerende voorzieningen. De op de plankaart voor 'woondoeleinden' bestemde gronden zijn mede bestemd voor de uitoefening van vrije beroepen op voorwaarde dat:
 - a. het gebruik beperkt blijft tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m², met dien verstande dat bestaande beroepsuitoefening welke hiervan afwijkt, overeenkomstig de bestaande afwijkingen mag worden voortgezet;
 - b. aan het woonkarakter van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen geen afbreuk wordt gedaan.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:
 - a. op de gronden met de aanduiding 'hoofdgroenstructuur' mag niet worden gebouwd en mogen geen verhardingen worden aangelegd, tenzij met een breedte van maximaal 6 m ter plaatse van de aanduiding 'assen van wegen'; (toetsing). Hiervan kan worden afgeweken indien de groenvoorziening ter plaatse (inclusief het gedeelte dat ligt op gronden met een andere bestemming) ten minste 10 m breed is (flexibiliteit);
 - b. voor het parkeren worden:
 - per vrijstaande woning ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein;
 - per twee-onder-één-kapwoning 1,8 parkeerplaats gerealiseerd (waarvan ten minste 1 op eigen terrein en indien mogelijk 2 op eigen terrein);
 - per rijtjeswoning 1,5 parkeerplaats gerealiseerd (waarvan bij hoekwoningen indien mogelijk 1 parkeerplaats op eigen terrein).

Bebouwingsvoorschriften

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - a. de goothoogte van de woningen mag niet meer dan 6 m en de hoogte mag niet meer dan 9 m bedragen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'V' mogen de woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'A' mogen de woningen uitsluitend aaneengebouwd, al dan niet door garageboxen worden gebouwd;

- d. de woningen dienen in of achter de bouwgrens gebouwd te worden;
- e. de afstand van een vrijliggende gevel van een woning tot een zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- f. de afstand van een woning tot de achterste perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- g. bij de woning horende gronden mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
- h. bijgebouwen en uitbreidingen van een woning dienen ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van een woning te worden gebouwd; de totale oppervlakte aan bijgebouwen en carports per woning mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- i. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 6 m voor palen en masten;
 - 2. 1 m voor erfafscheidingen, voor zover gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning en overigens 2 m;
 - 3. 2,5 m voor het overige;

Vrijstelling

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 3 sub a voor een goot- en bouwhoogte van 9 m, mits passend in het straatbeeld en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aangrenzende gronden en bouwwerken ;
 - b. het bepaalde in lid 3 sub d en h voor het bouwen van een erker voor de bouwgrens, met een maximale diepte van 2 m;
 - c. het bepaalde in lid 3 sub f voor het bouwen op een geringere afstand dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens, mits aan het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan;
 - d. het bepaalde in lid 3 sub i voor een totale oppervlakte aan bijgebouwen en carports per woning van 70 m², mits geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - e. het bepaalde in het eerste lid voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de functie van het voor de woonfunctie bestemde gebouw in sterk overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - 2. het gebruik beperkt blijft tot een oppervlakte van ten hoogste 30% van de voor de woonfunctie bestemde gebouwen met een maximum van 50 m², met dien verstande dat bestaande bedrijfsuitoefening welke hiervan afwijkt, overeenkomstig de bestaande afwijkingen mag worden voortgezet;
 - 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving, met dien verstande dat:
 - a. geen onevenredige toename van de parkeerdruk en normale afwikkeling van verkeer in de omgeving optreedt;
 - b. geen activiteiten plaatsvinden vallend onder de Wet milieubeheer;

4. de aard en visuele aspecten moeten in overeenstemming zijn met het woonkarakter, met dien verstande dat:
 - a. de activiteiten binnen de gebouwen plaats moeten vinden;
 - b. buitenopslag verboden is;
- i. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is.

Artikel 5. Watergang

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van de waterloop *en* de waterhuishouding, waaronder waterberging.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder oeververbindingen, bruggetjes en duikers, worden gebouwd waarvan de hoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

Artikel 6. Agrarische doeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor 'Agrarische doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische doeleinden en voor het behoud en het herstel en verbetering van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsmede voor groenvoorzieningen waaronder begrepen plantsoenen, bermen, beplanting en een parkeervoorziening ten behoeve van meergezinswoningen nabij de aanduiding (M) op de plankaart.

Beschrijving in hoofdlijnen

2. De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven:
 - a. op de voor agrarische doeleinden aangewezen gronden mogen geen verhardingen worden aangelegd, tenzij met een breedte van maximaal 6 m ter plaatse van de aanduiding 'assen van wegen'; (toetsing);
 - b. op de voor agrarische doeleinden aangewezen gronden mogen geen verhardingen worden aangelegd, tenzij ten behoeve van een parkeervoorziening met een maximaal oppervlak van 500 m² ten behoeve van meergezinswoningen nabij de aanduiding (M) op de plankaart (toetsing);

Bebouwingsvoorschriften

3. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 5 m voor speelvoorzieningen;
 3. 2,5 m voor het overige.

Wijzigingsbevoegdheid

4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de gronden te wijzigen in de bestemming woondoeleinden. Burgemeester en Wethouders mogen alleen van deze bevoegdheid gebruik maken indien is gebleken dat de uitoefening van het agrarische bedrijf op het perceel Vosheuvelweg 2 blijvend is beëindigd door het vestigen van een andere functie, dan wel door verschuiving van het bedrijf.

HOOFDSTUK III. GEBRUIKSBEPALINGEN

Artikel 7. Gebruiksbeplating

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 11 lid 1 en 2 bepaalde.
2. Als een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de onbebouwde gronden voor/als:
 - a. sta- of ligplaats voor onderkomens, met uitzondering van één toercaravan op een perceel bij de woning;
 - b. vaste standplaats voor wagens, bedoeld en geschikt voor de uitoefening van handel en/of bedrijf;
 - c. stortplaats, berging of opslagplaats van onbruikbare of althans aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze afkomstig zijn van het bedrijf op hetzelfde perceel en het storten, bergen of opslaan noodzakelijk is voor het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
 - d. opslagplaats, behoudens ten behoeve van de op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf;
 - e. het gebruik van voor de woonfunctie bestemde gebouwen ten behoeve van detailhandel of prostitutiebedrijven.

Vrijstelling

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

HOOFDSTUK IV. BEPALINGEN INZAKE VRIJSTELLINGEN EN WIJZIGING

Artikel 8. Algemene vrijstellingsbepaling

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen van het plan, indien het betreft:
 - a. het oprichten van bouwwerken ten algemene nutte, zoals telefooncellen, wachthuisjes voor verkeersdiensten, schuilgelegenheden en schaftlokalen, alsmede van kleine utilitaire gebouwen, zoals transformatorstations, gemalen en gasdrukregel- en meetstations, mits de oppervlakte van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 20 m² en de hoogte ervan niet meer zal bedragen dan 4 m;
 - b. overschrijding van de bouwgrenzen, zoals aangegeven op de plankaart, met ten hoogste 1,50 m, door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen en dergelijke;
 - c. het afwijken van de bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van gebouwen met niet meer dan 10%;
 - d. het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
 - e. geringe afwijkingen van het beloop van een weg, groenstroken of de begrenzing van bestemmingen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze geringe afwijkingen vanwege het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, mits de afwijkingen, ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven, niet meer dan 2 m bedragen;
 - f. het oprichten van een antennemast voor een centraal antennesysteem, waarvan de hoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;

1. Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 1 dient de procedure te worden gevolgd als bedoeld in artikel 9 (procedureregels ten aanzien van vrijstellingen).

Artikel 9. Procedureregels ten aanzien van vrijstellingen

1. het ontwerp-besluit ligt vóór de vaststelling van die vrijstelling, gedurende een termijn van ten minste twee weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
3. de bekendmaking houdt in dat belanghebbenden gedurende de onder 1 genoemde termijn aan Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen omtrent het ontwerp-besluit van de vrijstelling naar voren kunnen brengen;
4. indien omtrent het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 10. Procedureregels bij toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening

1. het ontwerp-besluit ligt gedurende een termijn van zes weken op het gemeentehuis voor belanghebbenden ter inzage;
2. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
3. gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders mondelinge of schriftelijke zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging;
4. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
5. Burgemeester en Wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

HOOFDSTUK V. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 11. Overgangsbepalingen

Bouwen

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor de tervisielegging van het ontwerp van dit plan en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing - mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikel lid - zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
 - c. tot niet meer dan 15% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoeld bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

Gebruik

2. Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voorgezet en/of gewijzigd, mits door de wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 12. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 7 wordt aangemerkt als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a sub 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het Bestemmingsplan Leusinkbrink/ Oostelijke Verbindingsweg, Herziening 2004-1 (Zoomgebied), gemeente Berkelland.