

BESTEMMINGSPLAN KLEINE KERNEN

**Wijzigingsplan ex art 3.6 Wro
Jan Heidemastraat 13 Westernieland**

Voorschriften

Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
wijzigingsplan ex art. 3.6 Wro school Jan Heidemastraat 13 van de gemeente De Marne;
- b. *de plankaart*:
de kaart, met bijbehorende verklaring waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *aan huis verbonden bedrijf*:
een dienstverlend bedrijf, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. *aan- of uitbouw*:
een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een op zichzelf staand gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- e. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. *bed and breakfastaccommodatie*:
het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand;
- g. *bestaand bij bouwvoorschriften*:
een bouwwerk, de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- h. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- i. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- j. *bijgebouw*:
een op zichzelf staand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet voldoet aan de definitie van aan- of uitbouw;
- k. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

- l. bouwgrens:*
de grens van het bouwvlak;
- m. bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- n. bouwvlak:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven vlak;
- o. 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;
- p. gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- q. hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- r. peil:*
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grens: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- s. seksinrichting:*
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elke geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- t. woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
- c. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Woongebied

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een aan huis verbonden bedrijf;
- c. bed and breakfastaccommodaties tot een omvang van twee kamers;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groen- en parkeervoorzieningen.

Met dien verstande dat:

- bij woningen de gronden die liggen in het gebied tussen de perceelsgrens en de voorgevel, alsmede 3 meter daarachter voorzover daar geen bestaande gebouwen staan, zijn bestemd als "tuin, niet zijde erf" als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken van 13 juli 2002;
- het bestaande systeem van ontsluiting door middel van wegen en paden, behoudens verbetering met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast, gehandhaafd blijft.

2 Bouwvoorschriften

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van het wonen gelden de volgende bepalingen:
 1. binnen het bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
 2. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 15 meter, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen een bestaand hoofdgebouw is gebouwd indien deze meer bedraagt;
 3. de hoofdgebouwen worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel op ten hoogste de bestaande afstand van die bouwgrens;
 4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 meter, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
 5. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ten hoogste 3,5 meter en 9 meter, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;
 6. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 7. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen (voorzover deze niet voldoen aan het bepaalde onder a) en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. deze gebouwen worden gebouwd:
 - binnen het bouwvlak;
 - in een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens met een diepte van ten hoogste 30 meter;

- op een afstand van ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofgebouw;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ten hoogste 3 meter en 6 meter, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
 - 3. de gezamenlijk oppervlakte bedraagt niet meer dan de oppervlakte van het hoofgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 50% van een bouwperceel, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is, wordt bebouwd.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
1. de bouwhoogte van erf- of perceelscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter indien wordt gebouwd op een erf of perceel waarop reeds een gebouw staat en meer dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn en 1 meter van de weg of openbaar groen wordt gebouwd. De bouwhoogte bedraagt daarbuiten ten hoogste 1 meter;
 2. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte van 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 meter;
- b. de plaats en bouwhoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 meter van de perceelgrens.

4 Ontheffing van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 2, sub a, onder 3:
voor plaatsing buiten de bouwgrens;
- b. lid 2, sub c, onder 1:
voor de bouw van aan-, uit- of bijgebouwen buiten het bouwvlak of op een grotere afstand dan 30 meter uit de bouwgrens tot een maximum oppervlak van 30 m²;
- c. lid 2, sub c, onder 1:
voor het bouwen van aan- of uitbouwen tot de bouwgrens, dan wel 3 meter daarvoor;
- d. lid 2, sub d

5 Gebruiksvoorschriften

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemmingsomschrijving.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:
 - het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
 - het gebruik van gronden en opstallen voor reclaimedoeleinden;

6 Ontheffing van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaald in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2 Wet op de economische delicten.

Bijzondere bepaling

Artikel 4 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

"Voorschriften behorende bij het wijzigingsplan school Jan Heidemastraat 13 Westernieland, gemeente De Marne".

Vastgesteld door Burgemeester en wethouder, d.d. 19 JAN. 2010



, burgemeester

loco-
, secretaris