



De raad van de gemeente Zwartsluis
Postbus 38
8064 ZG ZWARTSLUIS

Postadres
Provincie Overijssel
Postbus 10078
8000 GB Zwolle

Telefoon 038 425 25 25
Telefax 038 425 26 50

Uw kenmerk
JK/J/261

Uw brief
17 05 00

Ons kenmerk
RWB/2000/1775

Datum
09 06 2000

Bijlagen
div.

Doorkiesnummer
425 17 03

Inlichtingen bij
hr

14. JUNI 2000

Onderwerp

Toepassing artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening inzake het uitwerkingsplan 2^e fase van het bestemmingsplan
"Barsbekerbinnenpolder 1993"

Hierbij delen wij u mee, dat wij goedkeuring hebben verleend aan bovenvermeld plan.



teamleider West-Overijssel.

Postbank 833220
ING Bank 69 18 10 893

Bezoekadres
Luttenbergstraat 2
Zwolle

Het provinciehuis is vanaf het NS-station bereikbaar
met stadsbus lijn 1 richting Berkum, halte provinciehuis

GEMEENTE ZWARTSLUIS
bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 1993
uitwerkingsplan 2^e fase

Toelichting

april 2000

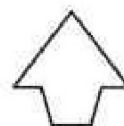
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken.....	1
1.3. Situering van het plangebied.....	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Milieuhygiënische aspecten	2
2.2.1. Wet geluidhinder	2
2.2.2. Eventuele bodemverontreiniging.....	2
2.2.3. Waterhuishouding.....	2
3. Planbeschrijving	4
4. Toelichting op de voorschriften	5
5. Economische uitvoerbaarheid	7
6. Inspraak	8



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 10.000

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993, uitwerkingsplan 2^e fase" is een uitwerking van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" waarin is bepaald dat woningbouw in de 2^e fase pas kan plaatsvinden nadat het bestemmingsplan is uitgewerkt. Nu alle woningen in de 1^e fase zijn gerealiseerd en de datum waarna de 2^e fase in ontwikkeling mag worden genomen is bereikt kan een uitwerkingsplan in procedure worden gebracht. De enigszins vreemde situatie doet zich hierbij voor dat tussen de 1^e-fase (met directe bouwtitel) en de 2^e en 3^e fase (met indirecte bouwtitel) qua plankaart en voorschriftenregime geen bijzondere verschillen voorkomen. Maar aangezien in de bepalingen die gelden voor het gehele plan gesteld is dat in de 2^e fase pas mag worden gebouwd nadat het plan is uitgewerkt, is een "zelfstandig" uitwerkingsplan ontworpen met een eigen plankaart. Daarbij is er voor gekozen om de planregeling, binnen de kaders van het moederplan, toch op een andere manier vorm te geven dan in het moederplan. Met name de ervaringen bij de toetsing van bouwplannen in de 1^e fase van het bestemmingsplan zijn aanleiding geweest om te kiezen voor een min of meer traditionele vormgeving, waarbij echter toch ook de nodige flexibiliteit is opgenomen.

In een afzonderlijke procedure wordt, voor de 1^e fase en de te zijner tijd te ontwikkelen 3^e fase, een bestemmingsplan ontwikkeld waarbij eveneens van een meer traditionele juridische opzet wordt uitgegaan.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993, uitwerkingsplan 2^e fase" bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. Zsl-11);*
- *voorschriften.*

Voor de plankaart is als basis genomen de geheel vernieuwde plankaart, waarbij alleen de onderdelen van de 2^e fase deeluitmaken van de procedure. Op deze manier blijft de samenhang met het totale plangebied voldoende in beeld. In de voorschriften zijn met name bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het uitwerkingsplan veilig te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

1.3. Situering van het plangebied

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op twee "eilandjes" binnen het totale plangebied. Deze twee gebiedjes worden ontsloten vanaf de weg die de scheiding vormt tussen de 2^e en 3^e fase. Deze weg kan worden gerealiseerd op basis van het moederplan en is daarom buiten de begrenzing van het uitwerkingplan gelaten (zie afbeelding 1).

2.1. Algemeen

Omdat het onderhavige bestemmingsplan een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO betreft en in de toelichting van het moederplan een uitgebreid onderzoek is opgenomen met betrekking tot de planmatige ontwikkeling van het woongebied, kan in dit kader worden verwezen naar dat onderzoek. In deze toelichting wordt volstaan met enig onderzoek naar aspecten die voor dit uitwerkingsplan van belang zijn.

2.2. Milieuhygiënische aspecten

2.2.1. Wet geluidhinder

Ten aanzien van de aan te leggen wegen in het woongebied zelf kan worden vermeld dat deze zullen worden ingericht als 30 km-gebied, hetgeen betekent dat voor deze wegen geen onderzoeksplicht van toepassing is. Voor de overige wegen geldt dat in het moederplan reeds is aangegeven dat er geen problemen zijn in de relatie met de Wet geluidhinder.

2.2.2. Eventuele bodemverontreiniging

In verband met de geplande ontwikkeling is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Hiertoe is ten aanzien van de onderhavige locatie een zogenaamd historisch onderzoek verricht. Daaruit bleek dat deze gronden sinds mensenheugenis een extensief agrarisch gebruik kennen. In de directe omgeving van het gebied is evenmin sprake geweest van bodemvervuilende bedrijvigheid. Bij de ontwikkeling van de 1^e fase van de Barsbekerbinnenpolder kon dan ook bij de verlening van de bouwvergunning zonder enig voorbehoud een schonegrondverklaring worden afgegeven. Uit de gegevens zoals die van de 2^e fase beschikbaar zijn, lijken op voorhand evenmin problemen te verwachten.

2.2.3. Waterhuishouding

Beheer open water binnen plangebied

In de derde nota waterhuishouding wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het beheer over oppervlakte wateren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, zoveel mogelijk wordt opgedragen aan de waterschappen. Dit houdt in dat ook het beheer van het open water in dit bestemmingsplan, welk water in open verbinding staat met de boezem van het waterschap Wold en Wieden c.q. Arembergergracht, naar het waterschap als waterbeheerder zou moeten gaan. Het beheer dient (nog) formeel geregeld te worden op de beheerskaart van hoofdwatgangen en watgangen eerste soort van het waterschap. Op het desbetreffende liggerblad zal te zijner tijd het onderhoud formeel vastgelegd moeten worden.

Het peilbeheer van het open water levert waterstaatkundig geen problemen op, omdat er een aansluiting komt op de boezem. Het zomerpeil van de boezem bedraagt NAP-0,70 meter het winterpeil NAP-0,80 meter. De aanleghoogte van het woongebied is NAP+0,50 meter. Afzonderlijke bemaling is derhalve niet nodig.

Rioleringen

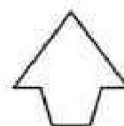
Volgens de richtlijnen van het toenmalige zuiveringschap West-Overijssel is het woongebied gerioleerd volgens het type verbeterd gescheiden stelsel. Dit houdt in dat de afvoer van neerslag vallend op het verhard oppervlak naar het RWA (regenwaterafvoer)-riool wordt afgevoerd. Het RWA- en het DWA (droogweerafvoer/vuilwater)-stelsel is zodanig aangelegd dat het eerste re-

genwater vallend op het verharde oppervlak naar het DWA-riool wordt afgevoerd, het resterende regenwater wordt via de RWA-riolering geloosd op het openbaar water. Het overstortingswater wordt geloosd op de waterpartij binnen het plan, die in open verbinding staat met de Arembergergracht. In het basisrioleringsplan zijn een tweetal overstorten opgenomen. Van de woningen, die direct grenzen aan het oppervlaktewater, wordt het dakwater direct op het oppervlaktewater geloosd.



afbeelding 2

VERKAVELINGSKAART



schaal 1 : 3000

3.

Planbeschrijving

Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van het uitwerkingsplan (zie afbeelding 2) kan worden opgemerkt dat geen wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de opzet zoals die als uitgangspunt heeft gediend bij het opstellen van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993". Wel is de juridische opzet van het plan anders vormgegeven.

Het plan kent de volgende vier bestemmingen:

- *woonhuizen;*
- *tuinen;*
- *openbaar erf;*
- *voet-/fietspad;*

Alle te realiseren woningen zijn bestemd tot "woonhuizen". Op de plankaart zijn verbijzonderingen opgenomen ten aanzien van de toegestane goothoogtes. Op één locatie zijn meergezinshuizen toegestaan; deze locatie is als zodanig op de kaart aangegeven. Verder dienen in beginsel alle woningen te zijn voorzien van een kap. Op één locatie is dat niet het geval, wat met de aanduiding "plat dak toegestaan" op de plankaart tot uitdrukking is gebracht. Het verkavelingsplan gaat ervan uit dat binnen het uitwerkingsplan 65 woningen/appartementen gebouwd kunnen worden. Daarmee blijft dit uitwerkingsplan binnen de grens van 66 woningen die niet mag worden overschreden (artikel 3B, lid a.2.I van het moederplan) hoewel dit aantal volgens onderdeel II van het voorschrift slechts een indicatieve betekenis heeft.

De bij de woning behorende gronden die in beginsel gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing zijn bestemd tot "tuinen". Dit betreft allereerst de gronden gelegen aan de voorkant van de woningen. Daarnaast zijn ook enkele achtertuinen als "tuinen" bestemd. Dit betreft gronden direct langs het water, waar slechts in beperkte mate bijgebouwen zijn toegestaan om zodoende het open karakter te bewerkstelligen.

De wegen binnen het uitwerkingsplan zijn uitsluitend van belang voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en zijn daarom bestemd als "openbaar erf". De bestemming "voet-/fietspad" heeft betrekking op de geplande voet-/fietsverbinding tussen de 1^e en 2^e fase van dit woongebied.

De capaciteit van dit uitwerkingsplan bedraagt 30 woningen en een appartementengebouw in drie bouwlagen.

4.

Toelichting op de voorschriften

Zoals hiervoor is vermeld betreft het onderhavige plan een uitwerking van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993". Om deze reden hoeven bij dit uitwerkingsplan slechts voorschriften te worden opgenomen die op dit plan betrekking hebben en blijven de overige voorschriften in het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" van toepassing. Omdat het zinvol werd geoordeeld om de plansystematiek, binnen de kaders van het moederplan, aan te passen is het wenselijk in deze toelichting met name in te gaan op de bestemming "woonhuizen" en "tuinen".

Woonhuizen (artikel 2)

Deze bestemming omvat alle gedetailleerd bestemde woningen. In de regeling is er vanuit gegaan dat niet de verschijningsvorm (vrijstaande, halfvrijstaande of rijenhuizen) maar de functie - wonen - bepalend is voor de toekenning van de bestemming. Met aanduidingen wordt binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken de verschijningsvorm (vrijstaand, rijenhuys en goothoogte) bepaald. Daarnaast is op één locatie ook voorzien in de mogelijkheid van meergezinshuizen. Hoofdgebouwen in casu woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak. Ten aanzien van de dakhelling is bepaald dat deze ten minste 25° dient te bedragen, tenzij anders op de kaart is aangegeven (dit betreft woningen met een plat dak). Daarnaast kan de dakhelling via vrijstelling worden verlaagd naar 0°. Overigens zal deze vrijstelling slechts worden verleend wanneer deze ook van toepassing is op de overige binnen hetzelfde blok gesitueerde woningen. Zodoende wordt voorkomen, dat de architectonische samenhang van een cluster van woningen wordt verstoord. Voorts is het via vrijstelling mogelijk om een lessenaarsdak te realiseren.

Bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd worden gebouwd. De voorschriften bevatten regels omtrent de oppervlakte, de goothoogte en de situering. De bijgebouwen zijn gelimiteerd in oppervlakte. Voor (half-)vrijstaande woningen bedraagt deze oppervlakte ten hoogste 50 m². Als een bebouwingspercentage van 40 van het bouwperceel niet wordt overschreden is een oppervlakte van ten hoogste 65 m² toegestaan. Voor rijenwoningen bedragen deze oppervlakten respectievelijk 20 m² en 50 m². Overigens wordt de oppervlakte aan bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bebouwingsvlak tussen de verlengden van de zijgevels niet meegerekend bij het bepalen van de maximale oppervlakte. Zij worden wel meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage van het bouwperceel. Overigens geldt voor de berekening van de grootte van het bouwperceel zelf, dat hiertoe ook de gronden met een tuinbestemming gerekend worden. Om misverstanden te voorkomen is dit expliciet in de definitie vermeld.

Ten aanzien van het gebruik van het bijgebouw zijn in principe geen beperkingen gesteld. Een bijgebouw kan derhalve zowel een woonfunctie vervullen - bijvoorbeeld keuken of hobbykamer - als gebruikt worden voor praktijkruimte of berging (garage).

Met betrekking tot de situering van het bijgebouw (3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en 1 of 0 meter uit de zijdelingse perceelgrens) moet worden opgemerkt dat, indien er geen duidelijk onderscheid meer bestaat tussen hoofd- en bijgebouw (geïntegreerde bouwkundige situatie), de afstand tot de zijdelingse perceelgrens in acht dient te worden genomen die geldt voor het hoofdgebouw.

Ten aanzien van het gebruik van (hoofd- en bij-)gebouwen, anders dan uitsluitend voor wonen is - in overeenstemming met daarover gevormde jurisprudentie - een bepaling in de doeleindenschrijving opgenomen. Het gaat hier om gebruiksvormen die qua aard en omvang aanvaardbaar moeten worden geacht binnen de woonomgeving.

Tuinen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking op bij de woningen behorende gronden die in beginsel vrij van gebouwen dienen te blijven. Een uitzondering hierop is van toepassing op de gronden waarvoor op de plankaart de aanduiding "bijgebouwen beperkt toegestaan" is opgenomen. Ter plekke zijn - zeer beperkte - mogelijkheden voor bijgebouwen aanwezig.

5.

Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van het moederplan is voldoende inzichtelijk gemaakt dat het plan als uitvoerbaar kan worden gezien. Bij de realisering van de 1^e fase is dit ook duidelijk gebleken. Bij de ontwikkeling van de 2^e fase wordt gebleven binnen de kaders van de oorspronkelijke exploitatieopzet, waarbij overigens wel rekening is gehouden met de kostenstijgingen die sindsdien zijn opgetreden. De 2^e fase kan dan ook zonder meer als uitvoerbaar worden aangemerkt.

Gelet op het feit dat het onderhavige plan een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO is van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" hoeft geen inspraak ex artikel 6a WRO plaats te vinden. Wel zal het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd en kunnen belanghebbenden hun eventuele bedenkingen tegen de planopzet kenbaar maken aan burgemeester en wethouders. Zonodig zal het plan dan gewijzigd door burgemeester en wethouders worden vastgesteld. Of en zo ja, op welke wijze de eventuele bedenkingen hebben geleid tot aanpassing van het plan zal aan diegenen die een reactie kenbaar hebben gemaakt, schriftelijk worden medegedeeld.

april 2000.

Voorschriften

april 2000

Inhoudsopgave

Paragraaf I. Definities **1**

Artikel 1. Begripsbepalingen	1
------------------------------------	---

Paragraaf II. Bestemmingen **2**

Artikel 2. Woonhuizen	2
Artikel 3. Tuinen	4
Artikel 4. Openbaar erf.....	5
Artikel 5. Voet-/fietspad	6

Paragraaf III. Algemene bepaling **7**

Artikel 6. Titel	7
------------------------	---

Bijlage

1. Voorschriften van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" welke van toepassing zijn op het onderhavige plan

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | |
|--------------|---|
| a. het plan: | het bestemmingsplan " Barsbekerbinnenpolder 1993, uitwerkingsplan 2^e fase " van de gemeente Zwartsluis; |
| b. de kaart: | de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek.no. Zsl-11). |

Artikel 2. Woonhuizen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woonhuizen**" zijn bestemd voor woonhuizen alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**meergezinshuizen toegestaan**", voor meergezinshuizen, met daarbij behorende bijgebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven en met dien verstande dat de gebouwen mogen worden gebruikt als praktijkruimte, mits hierdoor de woonfunctie als overwegende functie van het perceel niet wordt aangetast.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woonhuizen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **woonhuizen** geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen de bebouwingsvlakken worden gebouwd, alsmede dat deze woonhuizen vrijstaand dan wel twee aan één worden gebouwd;
- b. de op de kaart aangegeven goothoogte in acht genomen wordt;
- c. de dakhelling ten minste bedraagt
en ten hoogste bedraagt
tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt
- e. de afstand van een woningblok tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt
tenzij de bebouwingsgrens en een bestemmingsgrens samenvallen in welk geval in deze grens mag worden gebouwd;

25 °
60 °

3 m

3 m

2. **meergezinshuizen** geldt dat in afwijking van het bepaalde **onder 1b en 1c** de hoogte ten hoogste bedraagt

9 m

3. **vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen** geldt dat:

- a. indien deze bij een vrijstaand dan wel twee aan één gebouwd woonhuis worden gebouwd dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte per woonhuis ten hoogste bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bebouwingsvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van de woonhuizen niet wordt meegerekend;
 2. in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste bedragen
indien en voor zover een bebouwingspercentage van het bouwperceel van
niet wordt overschreden en met dien verstande dat de oppervlakte van de bijgebouwen binnen het bebouwingsvlak, voor zover gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van de woonhuizen, niet wordt meegerekend;

50 m²

65 m²

40

- | | |
|--|-------------------|
| b. de goothoogte ten hoogste bedraagt | 3 m |
| c. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste bedraagt | 4,50 m |
| d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste bedraagt
tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd; | 1 m |
| e. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het woonhuis
en het verlengde daarvan ten minste bedraagt | 3 m |
| 4. carports geldt dat: | |
| a. per woning ten hoogste
carport mag worden gebouwd; | 1 |
| b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt
en met dien verstande dat deze oppervlakte niet wordt meegere-
kend in de berekeningen als bedoeld onder 3 sub a respectie-
velijk sub b ; | 20 m ² |
| c. de goothoogte ten hoogste bedraagt | 3 m |
| d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt
tenzij de carport in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd; | 1 m |
| e. tot in de voorgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan
mag worden gebouwd; | |
| 5. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt: | |
| a. indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het woon-
huis en het verlengde daarvan worden gebouwd | 1 m |
| b. in overige gevallen | 2 m |

C. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B**:

- | | |
|---|------------|
| 1. onder 1 sub b , ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak en
toestaan dat de goothoogte aan één zijde wordt vermeerderd tot ten
hoogste | 9 m |
| 2. onder 1 sub c , en toestaan dat de dakhelling geheel of gedeeltelijk
wordt verminderd tot
waarbij in combinatie daarmee de goothoogte mag worden verhoogd
tot | 0 °
9 m |
| 3. onder 1 sub d , en toestaan dat de afstand tot één zijdelingse per-
ceelgrens
bedraagt; | 0 m |
| 4. onder 3 sub c , en toestaan dat de goothoogte van een bijgebouw
wordt verhoogd tot ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw,
mits het bijgebouw in architectonisch opzicht deel uitmaakt van het
hoofdgebouw en het bouwen daarvan ruimtelijk gezien verantwoord
is; | |
| 5. onder 3 sub f , ten behoeve van de bouw van een bijgebouw vóór de
voorgevelrooilijn, mits het bijgebouw in architectonisch opzicht onder-
deel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw en het bouwen
daarvan ruimtelijk gezien verantwoord is. | |

Artikel 3. Tuinen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**tuinen**" zijn bestemd voor tuin en erf, met daarbij behorende bebouwing.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**tuinen**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **gebouwen** geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**bijgebouwen beperkt toegestaan**", met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 6 m²
 - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
2. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt:
 - a. indien de andere-bouwwerken vóór de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan worden gebouwd 1 m
 - b. in overige gevallen 2 m

Artikel 4. Openbaar erf

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**openbaar erf**" zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van de aanliggende erven, alsmede voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen met daarbij behorende voet- en/of fietspaden en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**openbaar erf**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming - met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen - met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

8,50 m

Artikel 5. Voet-/fietspad

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**voet-/fietspad**" zijn bestemd voor een voetpad of een fietspad met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**voet-/fietspad**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt

4,50 m

Paragraaf III.

Algemene bepaling

Artikel 6. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN BARSBEKERBINNENPOLDER 1993, UIT-
WERKINGSPLAN 2° FASE"

april 2000.

Aldus vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwartsluis d.d.

9 MEI 2000

er

J

Secretaris

J

Goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde
staten van Overijssel d.d. 9 juni 2000

Kenmerk RWB/2000/1775

voornoemd

voorzitter

griffier

J

Bijlage

Bij de voorschriften

1.

**Voorschriften van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnen-
polder 1993" welke van toepassing zijn op het onderhavige plan**

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Lid 1. Het plan, het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 1993 van gemeente Zwartsluis.

Lid 2. Kaart, de als zodanig gewaarmerkte kaart, tekening nr. 023.04, deel uitmakend van het plan.

Lid 3. Bestemmingsgrens, een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

Lid 4. Bestemmingsvlak/gebied, een op de plankaart al of niet door bestemmingsgrenzen omsloten gebied, waarmee gronden zijn aangegeven, met een nader bepaalde bestemming.

Lid 5. Bebouwingsgrens, een op de kaart als zodanig aangegeven grens, welke niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan.

Lid 6. Bebouwingspercentage, een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Lid 7. (Bouw)perceel, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

Lid 8. Bebouwing, één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Lid 9. Bouwwerk, elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal welke, hetzij direkt, hetzij indirekt steun vindt in of op de grond.

Lid 10. Gebouw, elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, ruimte vormt.

Lid 11. Hoofdgebouw, een gebouw, dat al of niet op een daartoe gegeven bouwperceel door zijn konstruktie, afmetingen of gebruik als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Lid 12. Woning/zelfstandige wooneenheid, een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Lid 13. Bijgebouw, een niet voor bewoning bestemd gebouw dat bij een hoofdgebouw behoort.

Lid 14. Bestaande bouwwerken, de op de dag van tervisie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken welke krachtens een voor die dag reeds aangevraagde bouwvergunning worden of mogen worden gebouwd.

Lid 15. Bouwlaag, een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van onderbouw en zolder.

Lid 16. Voorgevel, de gevel van een (hoofd)gebouw die gekeerd is naar de openbare ruimte, met dien verstande dat in gevallen waar meerdere gevels van hetzelfde gebouw naar de openbare ruimte zijn gekeerd, als voorgevel geldt de gevel die door de situatie ter plaatse daarvoor het meest in aanmerking komt.

Lid 17. Aan huis gebonden beroepen, beroepen welke in huis mogen worden uitgeoefend indien de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning gehandhaafd blijft.

Lid 18. Peil,

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Lid 19. Woningcategorie, een t.b.v. dit bestemmingsplan opgenomen indeling op grond van perceelsoppervlak, onderscheiden in

- cat. 1, voor woningen op een perceelsgrootte van ten hoogste 200 m²;
- cat. 2, voor woningen op een perceelsgrootte van 200 m² tot ten hoogste 400 m²;
- cat. 3, voor woningen op een perceelsgrootte groter dan 400 m².

Lid 20. Meerjarenafspraak woningbouw, een regelmatig bij te stellen afspraak tussen de besturen van de gemeente en de provincie, waarin voor een aangegeven, langere periode het aantal binnen de gemeente te realiseren woningen is overeengekomen.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van de bepalingen van het plan wordt als volgt gemeten:

- a. Breedte van een gebouw, in de voorgevel tussen de gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren boven de begane grondvloer, niet meegerekend bergplaatsen en garages;
- b. Oppervlakte van een gebouw, tussen de gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren;
- c. Bouwhoogte van een gebouw of ander bouwwerk, van het hoogste punt van het bouwwerk (ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen niet meegerekend) tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- d. Inhoud van een gebouw, tussen de gevelvlakken, de harten van scheidsmuren en de dakvlakken en boven de begane grondvloer; voor wat betreft woningen: niet meegerekend bergplaatsen en garages;
- e. Bebouwingspercentage, de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op een bouwterrein, in procenten van de oppervlakte van dat terrein.

HOOFDSTUK III OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 11 VOORTZETTING BESTAAND GEBRUIK

Onbebouwde gronden en bouwwerken die bij het van kracht worden van het plan of betreffend planonderdeel in gebruik zijn voor andere doeleinden dan waarvoor zij blijkens de bestemming ingevolge het plan mogen worden gebruikt, mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet voor die doeleinden in gebruik blijven tot het moment dat het gebruik in overeenstemming met dit plan is.

ARTIKEL 12 GEBRUIK VAN ONBEBOUWDE GRONDEN EN VAN BOUWWERKEN

Lid 1. Verbodsbepaling

Het is verboden de onbebouwde gronden en bouwwerken binnen het plangebied te gebruiken of te laten gebruiken op een andere wijze of voor een ander doel dan blijkens bestemmingen en voorschriften kennelijk toelaatbaar is of is aan te merken als een normaal bestanddeel van dat kennelijk toelaatbare gebruik.

Lid 2. Vrijstelling

Indien strikte toepassing van het verbod vervat in lid 1 leidt tot niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperkingen van het meest doelmatige gebruik, verlenen burgemeester en wethouders vrijstelling van dat verbod.

Lid 3. Bezwaarmogelijkheid

Een vrijstelling als bedoeld in lid 2 wordt niet verleend, dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld daartegen schriftelijk bezwaren in te dienen. Van het voorgenomen andere gebruik en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen geven burgemeester en wethouders kennis aan de eigenaren en gebruikers van de aangrenzende gronden en bouwwerken, alsmede openbare kennis in een of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid.

ARTIKEL 13 GEDEELTELIJKE VERNIEUWING OF VERAN- DERING VAN BESTAANDE BOUWWERKEN

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp-plan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning, en die afwijken van het plan, mogen:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. behoudens onteigening geheel worden vernieuwd in geval van verwoesting ten gevolge van een calamiteit, mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

ARTIKEL 14 STRAFBEPALING

Overtreding van de verbodsbepalingen, gesteld in artikel 12 lid 1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 15 NAAM

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam
"Bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 1993".

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Zwartsluis
in zijn vergadering van 16 december 1993, besluitnr. 119-1993.

de loco-secretaris,



de burgemeester,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen