

GEMEENTE ZWARTSLUIS
bestemmingsplan
Barsbekerbinnenpolder 2000

Nr. 78-2000

De Raad van de gemeente Zwartsluis;

Gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van Zwartsluis d.d. 21 november 2000;

Gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B e s l u i t :

1. Het **Bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000** gewijzigd vast te stellen;
2. Met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - A. Artikel 1. Begripsbepalingen, onderdeel q. praktijkruimte: ook uitzonderingen opnemen:
“...te stellen gebied, met uitzondering van seksinrichtingen zoals, bijvoorbeeld, escortbureaus, thuisprostitutie e.d....”;
 - B. Artikel 1. Begripsbepalingen, aan de begripsbepalingen toevoegen de definitie van
“seksinrichting; de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotisch-pornografische aard plaats vinden. Onder seksinrichtingen worden in elk geval verstaan: prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al da niet in combinatie met elkaar”;
 - C. Artikel 3. Woonhuizen, lid A. Doeleindenomschrijving: na “... als praktijkruimte,...” toevoegen: **met uitzondering van seksinrichtingen en/of escortbureaus e.d.;**
 - D. toevoegen aan Artikel 12 Gebruiksbeplanning, na lid A: *B Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen voor seksinrichting*; de leden opnieuw vernummen.

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan betreft grotendeels een herziening van het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993", zoals dat plan is vastgesteld door de raad d.d. 16 december 1993 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 1 juli 1994 en wel voor wat betreft de juridische opzet van het plan. Daarnaast is een klein deel van de gronden nog geregeld in de bestemmingsplannen "Begraafplaats Barsbekerbinnenpolder 1992" en "Buitengebied Vollenhove", waar de betreffende gronden zijn bestemd voor een begraafplaats (zuidzijde van het plan) respectievelijk agrarisch gebied (noordzijde van het plan). Niet in dit plan opgenomen is de 2^e fase van het plan Barsbekerbinnenpolder 1993. Dit is uitgewerkt in een afzonderlijk "zelfstandig" uitwerkingsplan, waarin voor wat betreft de juridische regeling dezelfde systematiek wordt gehanteerd als in het onderhavige plan.

Het plan "Barsbekerbinnenpolder 1993" vormde destijds het sluitstuk na een lange periode van overleg en onderzoek omtrent woningbouw in de Barsbekerbinnenpolder. Met de vaststelling c.q. het onherroepelijk worden van het plan is de realisatie van circa 220 woningen juridisch mogelijk geworden. Inmiddels zijn de gronden in het plangebied volledig bouwrijp gemaakt en zijn de woningen in de 1^e fase volledig gerealiseerd, op grond van een directe bouwtitel op basis van het vigerende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1992". Daarnaast zijn inmiddels bouwplannen opgesteld voor de met fase II aangeduide gronden. Recentelijk is voor deze gronden een nadere uitwerking ex artikel 11 WRO vastgesteld het college van burgemeester en wethouders en door gedeputeerde staten vastgesteld, zodat ook voor deze woningen een directe bouwtitel aanwezig is.

Het thans vigerende plan is vrij globaal van opzet en biedt derhalve, ook na de realisatie van de woningen, relatief ruime mogelijkheden. Daarnaast zijn de interpretatiemarges eveneens tamelijk ruim, hetgeen bij conflictsituaties kan leiden tot problemen. Dit geldt zowel voor de gronden met een directe bouwtitel, als ook voor de nader uit te werken gedeeltes.

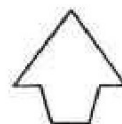
Nu ten aanzien van de concrete invulling van het plan duidelijkheid bestaat, is bij het gemeentebestuur de behoefte ontstaan aan duidelijke sturingsmogelijkheden. Dit geldt zowel voor het gedeelte met een directe bouwtitel ("fase I"), als voor het uit te werken gedeelte ("fase III"). Door het opstellen van een zogenaamd "beheersplan" kan hierin worden voorzien. In dit plan wordt de 2^e fase buiten beschouwing gelaten. Deze wordt als gemeld in een afzonderlijk plan geregeld dat inmiddels vastgesteld en goedgekeurd is. De voorschriften van dit afzonderlijke plan sluiten met het oog op uniformiteit in regelgeving aan op de regeling in dit plan die voor het verdere plangebied "Barsbekerbinnenpolder 1993" is opgesteld.

Het bovenstaande betekent feitelijk dat het plan wordt toegespitst op de gerealiseerde woningen met het doel het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en het bieden van duidelijke en handhaafbare kaders. Om dit te bereiken is het voorliggende bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" grotendeels vormgegeven als een gedetailleerd bestemmingsplan, waardoor concrete normen van de plankaart en de voorschriften zijn af te leiden. Een klein deel van het plan (de 3^e fase) is vormgegeven als een globaal plan dat te zijner tijd, op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dient te worden uitgewerkt. Dit dient plaats te vinden binnen de daarvoor opgestelde uitwerkingsregels.



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 10.000

Toelichting

oktober 2000

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	2
1.3. Situering van het plangebied.....	2
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Milieuhygiënische aspecten	3
2.2.1. Wet geluidhinder	3
2.2.2. Eventuele bodemverontreiniging.....	4
2.2.3. Relatie geprojecteerde woningen - (agrarische) bedrijven	4
2.2.4. Waterhuishouding	4
2.3. Fasering	6
3. Planbeschrijving	7
4. Toelichting op de voorschriften	9
4.1. Algemeen	9
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	9
5. Economische uitvoerbaarheid	13
6. Overleg	14
6.1. Overleg met de bevolking	14
6.2. Overleg ex artikel 10 van het Bro'85.....	14

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 2000" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. Zsl-012);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld. Tevens zal hierin te zijner tijd een verslag van de inspraak ex artikel 6a van de WRO en het gevoerde - informele - overleg met de provincie worden opgenomen.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern en vormt een onderdeel van de Barsbekerbinnenpolder. De westgrens wordt gevormd door de aanwezige kavelsloot; de oostelijke plangrens wordt bepaald door de Stroombeek. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het bestemmingsplan "Begraafplaats Barsbekerbinnenpolder 1992" en de noordelijke plangrens ten slotte wordt bepaald door een watergang die als bufferzone dient tussen het woongebied en het weidevogelgebied. Verder geldt dat de gronden waarop de 2^e fase van het plan wordt gerealiseerd buiten het plangebied zijn gebleven. Ter illustratie is de situering van het plangebied op afbeelding 1 in beeld gebracht.

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek in te stellen naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van de gemeente.

Zoals in hoofdstuk 1 al is opgemerkt, betreft het voorliggende plan met name het nader uitwerken en toespitsen van voorschriften en plankaart op inmiddels voor een belangrijk deel gerealiseerde plannen. Het plan heeft dan ook vooral een juridisch-technische achtergrond. Het wordt daarom niet zinvol geacht om de onderzoeken die aan het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" ten grondslag hebben gelegen te herhalen. Wel zal, voor zover dit wenselijk is geacht, kort aandacht worden besteed aan de resultaten van de betreffende onderzoeken. In dit kader wordt hierna achtereenvolgens ingegaan op de voor het plan relevante milieuhygiënische aspecten alsmede op de fasering van het woningbouwprogramma en dus van het voorliggende plan.

2.2. Milieuhygiënische aspecten

2.2.1. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt een samenhangend stelsel te bieden ter beperking en ter voorkoming van geluidhinder, met als doel de bescherming van mens en milieu.

Deze wet kent een groot aantal regels en bepalingen, die zijn neergelegd in 16 hoofdstukken. In het kader van dit bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan hoofdstuk VI "zones langs wegen".

Genoemd hoofdstuk geeft regels ter voorkoming van overlast vanwege wegverkeerslawaaï. Het bevat de verplichting tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen een in de Wgh genoemde onderzoekszone van een weg. Bepaald is, dat de gevelbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige objecten ten hoogste $50 + 5^1$ dB(A) (voorkeursgrenswaarde) mag bedragen. Middels akoestisch onderzoek dient te worden aangegeven, waar de voorkeursgrenswaarde wordt bereikt. Deze onderzoekspllicht geldt niet voor:

- ♦ *wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;*
- ♦ *wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur;*
- ♦ *wegen waarvoor op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.*

In het kader van genoemde onderzoekspllicht is een akoestisch onderzoek verricht ten aanzien van de provinciale weg N331, de Stroombeek en het Westeinde.

De N331 vormt de verbinding tussen Vollenhove en Zwartsluis. Ten aanzien van deze weg is geconcludeerd dat de 50 dB(A)-contour op circa 75 meter uit de as van de weg is gelegen, waarbij het nachtuur maatgevend is gebleken. De afstand tot de meest dichtbij geprojecteerde woningen bedraagt 260 meter uit de weg-as; de voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden.

¹ Waarde ingevolge artikel 103 Wgh.

Ten aanzien van de Stroombeek is gebleken, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg op 1,50 meter boven het maaiveld 47 dB(A) bedraagt. Op 4,50 meter boven het maaiveld is sprake van een geluidbelasting van 48 dB(A). Ook hier is dus geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Via het Westeinde zal het totale woongebied worden ontsloten. Op een afstand van 8 meter uit de weg-as is een woning gelegen. Uit de verrichte berekeningen blijkt, dat de geluidbelasting van deze woning als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied met 2 dB(A) zal toenemen. De uiteindelijke geluidbelasting, inclusief aftrek ex artikel 103 van de Wet geluidhinder, zal in de nieuwe situatie 50 dB(A) gaan bedragen. Derhalve is ook ten aanzien van het Westeinde geconcludeerd, dat voldaan zal worden aan de vereisten die voortvloeien uit de 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.

2.2.2. Eventuele bodemverontreiniging

In verband met de geplande ontwikkelingen 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. Gebleken is, dat reeds in de vorige eeuw sprake was van een agrarisch grondgebruik ter plaatse. Tot op heden is dit het geval.

Verder is in de directe omgeving van het gebied geen sprake van bodemvervuilende bedrijvigheid, noch is hiervan in het verleden sprake geweest.

Daarnaast is thans reeds begonnen met de realisatie van een deel van het woongebied op basis van het plan "Barsbekerbinnenpolder 1993". Bij de verlening van de hiervoor benodigde bouwvergunning is tevens de vereiste verklaring van schone grond afgegeven, omdat inmiddels in opdracht van de koper van de gronden, Groothuis Woningbouw, door Tukkers Milieuonderzoek een verkennend bodemonderzoek is verricht, rapport 5140427/2 (NEN 5740), waaruit is gebleken dat zich in de bodem geen verontreinigingen bevinden. Het desbetreffende rapport zal separaat aan dit plan worden toegevoegd.

2.2.3. Relatie geprojecteerde woningen - (agrarische) bedrijven

Direct ten westen van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Bij het opstellen van het plan "Barsbekerbinnenpolder"1993" is nagegaan in hoeverre deze bedrijven een negatieve invloed zouden kunnen uitoefenen op (c.q. ondervinden van) het woongebied. Gebleken is, dat het woongebied is geprojecteerd buiten de zogenaamde stankcirkel van deze bedrijven. Dit is nog steeds het geval. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd.

2.2.4. Waterhuishouding

Waterkeringen

Het bestemmingsplan was oorspronkelijk gelegen in de "Barsbekerbinnenpolder" welke polder werd omringd door een hoofdwaterkering, het hogeland van Barsbeek en een waterkering eerste soort. De waterkering eerste soort lag binnen het plangebied ter hoogte van de Stroombeek.

De gewenste kruinhoogte was vastgesteld op N.A.P. 0.00 meter. Tussen de Barsbekerbinnenpolder en de Arembergergracht bestond geen open waterverbinding. Doordat het plan een open vaarverbinding met de Arembergergracht heeft is het tracé van de oorspronkelijke waterkering doorbroken. Dit tracé is daarom verlegd en loopt over het woongebied gelijk met de noordelijke/westelijke plangrens en voor een klein gedeelte met de zuidelijke plangrens. Doordat de aanleghoogte van het gehele woongebied is NAP + 0,50 meter (in de kruin van de wegen) voldoet het nieuwe tracé van de waterkering aan de minimale afmetingen welke gesteld zijn door het waterschap: talud 1:3, kruinbreedte 4 meter, vaste hoogte N.A.P. 0.00 meter en aanleghoogte N.A.P. + 0,20 meter.

Watergangen

Binnen het plangebied lag een watergang eerste soort en een aantal watergangen derde soort. De watergang eerste soort had de functie van aan- en afvoersloot met een waterinlaat vanuit de Arembergergracht. Deze inlaat kon door de uitvoering van het plan niet worden gehandhaafd. Binnen het plan is daarom een nieuwe inlaat gemaakt waar vanuit het open water in het woongebied (boezempeil) water kan worden ingelaten in de Barsbekerbinnenpolder. Het plan zelf voorziet in de verruiming van de watergang aan de westzijde van het plan om betreding van de graslanden te beperken. De minimale maatvoering hiervan is in overeenstemming gebracht met de maatvoering van een watergang eerste soort. Hierdoor is een verbinding gelegd tussen het gehandhaafde gedeelte van de watergang eerste soort en de aangebrachte waterinlaat. Ten behoeve van de afvoer van de watergangen aan de noordzijde is eveneens aan de noordzijde van het plan een watergang aangebracht welke met de maatvoering in overeenstemming is gebracht met de maatvoering van watergangen eerste soort.

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, welke 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 hoofdwatergangen en watergangen 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.

2.3. Fasering

In de toelichting bij het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993" is uitvoerig aandacht besteed aan de bevolkingsontwikkeling en de woningbouw in Zwartsluis over de voorgaande jaren. Een en ander heeft, in overleg met de provincie, geleid tot de volgende fasering in de woningbouw van genoemd bestemmingsplan:

fase	vanaf	tot	aantal
1	medio 1994	eind 1999	118
2	begin 2000	eind 2004	66
3	begin 2005	eind 2007	36
totaal			220

Thans, anno 2000, is er al een en ander gerealiseerd. Onder andere in overeenstemming met afspraken die voortvloeien uit ambtelijk overleg met de provincie, is besloten om de bouwnummers 138 tot en met 143 van fase 3 naar **fase 1** over te hevelen, dit in verband met het bouwrijp maken van het terrein. Daarbij is afgesproken dat de overboeking van de bouwnummers 138 tot en met 143 van fase 3 naar **fase 1** mogelijk is, mits in de voorschriften van het plan wordt bepaald dat met fase 3 niet eerder dan op 1 april 2005 mag worden aangevangen (voorheen was dit 1 januari 2005). Daarnaast moeten de bouwnummers 199 tot en met 201 in fase 3 worden gerealiseerd.

De plankaart van het voorliggende plan is afgestemd op bovenstaande afspraken. Tevens is de genoemde datum in de voorschriften (bij de bestemming "woondoeleinden") opgenomen.

Dit leidt tot de volgende aangepaste capaciteit in de fasering. Daarbij kan worden opgemerkt dat het verkavelingsplan een kleiner aantal woningen telt dan de afspraken over de fasering uit 1993 toestaat. Dit heeft te maken met keuzes die zijn gemaakt bij de verdere invulling van het gebied. Omdat de ruimte om 220 woningen te bouwen er nog altijd is, is het aantal woningen in onderstaand overzicht voor de 3^e fase variabel.

fase	vanaf	tot	aantal
1	medio 1994	eind 1999	143
2	begin 2000	eind 2004	41
3	na april 2005	eind 2007	29 /36
totaal			213/220

Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van het plan 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".

De juridische opzet van het voorliggende plan is enerzijds gebaseerd op genoemde stedenbouwkundige opzet, en anderzijds op de reeds voorhanden zijnde bouwplannen. Overigens passen deze bouwplannen op hun beurt in de stedenbouwkundige opzet.

Het plan kent de volgende negen bestemmingen:

- ♦ *woonhuizen;*
- ♦ *tuinen;*
- ♦ *groenvoorzieningen;*
- ♦ *water;*
- ♦ *verkeersgebied;*
- ♦ *openbaar erf;*
- ♦ *voet-/fietspad;*
- ♦ *woondoeleinden.*

Het merendeel van deze bestemmingen betreft direct te realiseren bestemmingen. Hiermee wordt bedoeld, dat deze bestemmingen geen nadere uitwerking ex artikel 11 WRO behoeven. Daarnaast bevat het plan één ex artikel 11 WRO, door burgemeester en wethouders nader uit te werken bestemming, de bestemming "woondoeleinden". Deze uitwerking dient plaats te vinden binnen de bij het plan bij deze bestemming aangegeven uitwerkingsregels.

Alle direct te realiseren woningen zijn bestemd als "woonhuizen". Op de plankaart zijn verbijzonderingen opgenomen ten aanzien van de toegestane goothoogtes en het aantal aaneen te bouwen woningen. Verder dienen in beginsel alle woningen te zijn voorzien van een kap. Op een tweetal locaties is dit niet het geval, hetgeen wederom middels een aanduiding is aangegeven ("plat dak toegestaan").

De bij de woningen behorende gronden die in beginsel gevrijwaard dienen te blijven van bebouwing zijn als "tuinen" bestemd. 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 zeer beperkte mate bijgebouwen zijn toegestaan om zodoende een open uitstraling vanaf het water te bewerkstelligen.

De bestemming "groenvoorzieningen" betreft de groengebieden met een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen behalve groenvoorzieningen ook speelvoorzieningen en paden worden gerealiseerd. Ook watergangen in het groen zijn mogelijk. Gebouwen zijn er daarentegen niet toegestaan.

Een groot deel van het gebied is bestemd voor water en oeverstroken. De betreffende gronden zijn eenvoudig als "water" bestemd. Op de kaart is aangegeven waar een tweetal bruggen is toegestaan.

De wegen in het plangebied zijn afhankelijk van de functie ingedeeld in "verkeersgebied" en "openbaar erf". De bestemming "verkeersgebied" betreft de Stroombeek in zijn functie als wijkontsluitingsweg. De overige wegen zijn met name van belang voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en zijn derhalve bestemd als "openbaar erf".

De bestemming "voet-/fietspad" tenslotte heeft betrekking op de geplande voet-/fietsverbinding. Dit betekent niet dat er verder geen voet- en/of fietspaden in het gebied mogelijk zijn; zowel binnen de bestemming "groenvoorzieningen", als ook binnen de bestemmingen "verkeersgebied" en "openbaar erf" bestaan hiervoor mogelijkheden.

4.

Toelichting op de voorschriften

4.1. Algemeen

In deze paragraaf worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan enkele flexibiliteits- c.q. vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om globale kaders aan te geven, welke op een later tijdstip verder kunnen worden uitgewerkt. Het voordeel van een dergelijke regeling is dat tot kort voor de realisering - binnen de opgenomen marges - ruimte kan worden geboden aan gewijzigde inzichten.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten;

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen (IIA Gedetailleerd; IIB Globaal);*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Woonhuizen (artikel 3)

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, rijenhuis en goothoogte) bepaald. 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 doeleindomschrijving opgenomen. Het gaat hier om gebruiksvormen die qua aard en omvang aanvaardbaar moeten worden geacht binnen de woonomgeving. In de definitie van "praktijkruimte" is aangegeven op welke soorten functies een en ander betrekking heeft.

Tuinen (artikel 4)

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.

Woondoeleinden (artikel 9)

Deze gronden zijn bestemd voor woningbouw en de daarbij horende voorzieningen. Burgemeester en wethouders dienen deze globale bestemming te zijner tijd nader uit te werken binnen de daarvoor opgenomen regels. Omdat een dergelijke uitwerking dient plaats te vinden in overleg met de bevolking is aan de betreffende regeling de dienaangaande procedure verbonden. Verder is in lid B een faseringsregeling opgenomen. Conform het standpunt van de provin-

cie Overijssel hieromtrent is bepaald dat het uitwerkingsplan pas na 1 april 2005 mag worden verwerkt.

In lid C zijn enkele uitwerkingsregels opgenomen. Uitgegaan wordt van de 29 woningen die in het huidige verkavelingsplan zijn opgenomen tot de maximaal 36 woningen waarvoor gezien de in de andere fasen gebouwde of te bouwen woningen nog ruimte is. Daarnaast is een in acht te nemen hoogte opgenomen. Van de oppervlakte van de bestemming "woondoeleinden" moet na uitwerking ten minste 15% worden aangewend ten behoeve van groen- en/of speelvoorzieningen of water. Verder zijn voor de rijbaanbreedte van de buurtontsluitingswegen maten opgenomen. Per woonhuis dient ten minste 1,3 parkeerplaats aanwezig te zijn.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 10)

In dit artikel is een aantal regelingen opgenomen, die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud, dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst c.q. noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Dubbeltelbepaling (artikel 11)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Gebruiksbeepaling (artikel 12)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds lid A van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het gebruik van gronden en opstellen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Overgangsbepalingen (artikel 13)

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het plan, dan wel bebouwing waarvoor bouwvergunning voor dit tijdstip verleend moet worden, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan.

Strafbepaling (artikel 14)

In dit artikel wordt overtreding van de gebruiksbepaling, ingevolge het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening strafbaar gesteld, waardoor administratieve of strafrechtelijke sancties mogelijk zijn.

5.

Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De beschrijving van de economische uitvoerbaarheid is weergegeven in het bestemmingsplan "Barsbekerbinnenpolder 1993". Omdat het voorliggende plan in overeenstemming is met de in genoemd bestemmingsplan geformuleerde eisen en uitgangspunten, wordt voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid verwezen naar hetgeen hierover is gesteld in het plan "Barsbekerbinnenpolder 1993".

6.1. Overleg met de bevolking

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is op de in de gemeente Zwartsluis gebruikelijke wijze de mogelijkheid tot inspraak geboden. Daartoe heeft met ingang van 3 februari 1999 het plan ter inzage gelegen. Daarop zijn geen reacties binnengekomen, derhalve is afgezien van een inspraakbijeenkomst.

6.2. Overleg ex artikel 10 van het Bro'85

Ingevolge het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening '85 dient omtrent een ontwerpbestemmingsplan overleg plaats te vinden met een aantal daarvoor in aanmerking komende instanties. Omdat het voorliggende plan vrijwel uitsluitend betrekking heeft op een herziening van de juridische opzet van een al vastgesteld plan, is besloten om voor wat betreft het verdere overleg te volstaan met informeel overleg met de provincie. Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden en omdat er hier niet meer woningen worden gepland dan in het vigerende bestemmingsplan bestaat er geen noodzaak het plan aan te passen.

augustus 2000,
gew.: oktober 2000.

Voorschriften

oktober 2000

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- | | | |
|----|------------------|---|
| a. | het plan: | het bestemmingsplan " Barsbekerbinnenpolder 2000 " van de gemeente Zwartsluis; |
| b. | de kaart: | de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (tek.no. Zsl-012); |
| c. | 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; |
| d. | gebouw: | elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| e. | ander-bouwwerk: | een bouwwerk, geen gebouw zijnde; |
| f. | bebouwing: | één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken; |
| g. | bebouwingsgrens: | een op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, welke door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan; |
| h. | bebouwingsvlak: | een door bebouwingsgrenzen op de kaart omgeven oppervlak, binnen hetwelk volgens deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden opgericht; |
| i. | bouwperceel: | een stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met één gebouw of bij elkaar behorende gebouwen is toegestaan, bijbehorende tuinen daarbij inbegrepen; |
| j. | perceelgrens: | een grens van een bouwperceel; |
| k. | voorgevel: | de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel; |
| l. | woning: | een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van een huishouding; |

-
- m. woonhuis: een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- n. meergezinshuis: een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- o. hoofdgebouw: een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor de materiële inhoud van de bestemming;
- p. bijgebouw: een gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw;
- q. praktijkruimte: een ruimte zijnde een zelfstandige eenheid van een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, dat dient voor de uitoefening van een beroep (dan wel het verlenen van diensten) op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied;
- r. bebouwingspercentage: de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- b. oppervlakte van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;
- c. inhoud van gebouwen:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidingsmuren en dakvlakken en boven beganegrondvloeren;
- d. goothoogte van gebouwen:
van de snijlijn van dakvlak en gevelvlak tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
- e. hoogte van gebouwen en/of andere-bouwwerken:
van het hoogste punt der gebouwen en/of andere-bouwwerken tot aan het van gemeentewege aangegeven peil;
ondergeschikte bouwwerken zoals schoorstenen, ventilatiekappen, liftkokers, lichtkoepels en antennes hieronder niet begrepen.

Artikel 3. Woonhuizen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woonhuizen**" zijn bestemd voor woonhuizen 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 aanéén worden gebouwd, tenzij het bebouwingsvlak is voorzien van een aantal in welk geval het aantal ten hoogste aanéén te bouwen woonhuizen niet meer mag bedragen dan het in het bebouwingsvlak aangegeven aantal;
- b. de op de kaart aangegeven goothoogte in acht genomen wordt;
- c. de dakhelling ten minste bedraagt 25 °
en ten hoogste bedraagt 60 °
tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
- e. de afstand van een woningblok tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
tenzij de bebouwingsgrens en een bestemmingsgrens samenvallen in welk geval in deze grens mag worden gebouwd;

2. vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen geldt dat:

- a. indien deze bij een vrijstaand dan wel twee aanéén 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; 50 m²
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste bedragen 65 m²
indien en voor zover een bebouwingspercentage van het bouwperceel van 40
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;

- b. indien deze bij meer dan twee aanéén gebouwde woonhuizen 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, niet wordt meegerekend; 20 m²
 2. in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ten hoogste bedragen 50 m² indien en voor zover een bebouwingspercentage van het bouwperceel van 40 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;
 - c. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
 - d. de hoogte van vrijstaande bijgebouwen ten hoogste bedraagt 4,50 m
 - e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste bedraagt 1 m tenzij het bijgebouw in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - f. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan ten minste bedraagt 3 m
3. **carports** geldt dat:
 - a. per woning ten hoogste 1 carport mag worden gebouwd;
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 20 m² en met dien verstande dat deze oppervlakte niet wordt meegerekend in de berekeningen als bedoeld **onder 3 sub a respectievelijk sub b**;
 - c. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 1 m tenzij de carport in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;
 - e. tot in de voorgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan mag worden gebouwd;
4. **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

C. Vrijstellingsbevoegdheden

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

1. **onder 1 sub a**, ten behoeve van de bouw van ten hoogste 4 woningen aaneen, waarbij geldt dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak per woonhuis ten hoogste bedraagt 20 m²
 - b. in afwijking van het bepaalde **onder a** deze oppervlakte mag wor-

den vermeerderd tot ten hoogste	50 m ²
mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel van	40
niet wordt overschreden;	
2. 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
3. onder 1 sub c , en toestaan dat de dakhelling geheel of gedeeltelijk wordt verminderd tot	0 °
waarbij in combinatie daarmee de goothoogte mag worden verhoogd tot	9 m
4. onder 1 sub d , en toestaan dat de afstand tot één zijdelingse perceelgrens	0 m
bedraagt;	
5. 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;	
6. onder 3 sub f , ten behoeve van de bouw van een bijgebouw vóór de voorgevelrooilijn, mits het bijgebouw in architectonisch opzicht onderdeel uitmaakt van het bijbehorende hoofdgebouw en het bouwen daarvan ruimtelijk gezien verantwoord is.	

Artikel 4. 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 5. Groenvoorzieningen

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**groenvoorzieningen**" zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, watergangen en paden, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

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

2,50 m

Artikel 6. Water

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**water**" zijn bestemd voor water en oeverstroken alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**brug**" voor oeververbindingen, met daarbij behorende andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

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

2,50 m

met uitzondering van oeververbindingen waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt

4,50 m

Artikel 7. Verkeersgebied

A. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor "**verkeersgebied**" zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, met daarbij behorende voet- en/of fietspaden, parkeervoorzieningen en andere-bouwwerken.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**verkeersgebied**" 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 8. 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 9. Woondoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woondoeleinden**" zijn bestemd voor de woonfunctie, met daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, water, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden en voorzieningen.

B. Procedurele bepalingen

1. Op de tot "**woondoeleinden**" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld en, voor zover noodzakelijk, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd uitwerkingsplan.
2. Burgemeester en wethouders stellen de uitwerking eerst vast nadat belanghebbenden - overeenkomstig de van deze voorschriften deeluitmakende bijlage 1 "**Procedurebepalingen**" - in de gelegenheid zijn gesteld hun bedenkingen tegen het uitwerkingsplan schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.
3. Met de verwerkelijking van de gronden mag pas na 01-04-2005 een aanvang worden gemaakt.

C. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming "**woondoeleinden**" met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uit, met inachtneming van de volgende regels:

1. **woningen:**
 - a. het aantal woningen bedraagt ten minste 29
en ten hoogste 36
 - b. het aantal aaneen te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 4
 - c. de hoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 9 m
2. **groenvoorzieningen en/of water:**
van de oppervlakte van de bestemming "**woondoeleinden**" wordt ten minste 15 %
bestemd voor groen- en/of speelvoorzieningen en/of water;
3. **verkeersvoorzieningen:**
 - a. de rijbaanbreedte van de hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer bedraagt ten minste 5 m
en ten hoogste 7 m
 - b. de overige wegen dienen het karakter van woonstraat te dragen;
 - c. per woning dient ten minste 1,3
parkeerplaats aanwezig te zijn, parkeren op eigen erf hieronder begrepen;

Artikel 10. Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het plan:

1. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein en met dien verstande, dat de op de kaart aangegeven afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
2. voor afwijkingen ten aanzien van de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10 % bedragen van de in deze voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven of te herleiden maten;
3. ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor openbare diensten, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud ten hoogste bedraagt 50 m³
 - b. in afwijking van het bepaalde **onder a**, de inhoud van een gasdrukregel- en -meetstation ten hoogste bedraagt 15 m³
 - c. de hoogte ten hoogste bedraagt 3,50 m
4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bebouwingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 11. Dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal op basis van deze voorschriften bij het verlenen van een bouwvergunning in aanmerking werd of moest worden genomen, hetzij als bouwperceel, hetzij anderszins, dient als zodanig bij de beoordeling van een latere aanvraag om bouwvergunning buiten beschouwing te worden gelaten.

Artikel 12. Gebruiksbeplating

- A. Het is verboden gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- B. Het gebruik van gronden en opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden gehandhaafd.
- C. Wijziging van het met het plan strijdige gebruik van gronden en opstallen is verboden, tenzij door deze wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.
- D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in de leden A en C, indien toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13. Overgangsbepalingen

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel in uitvoering zijn of mogen worden opgericht krachtens een bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor het bovengenoemde tijdstip is ingediend en die afwijken van het plan, mogen:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot;
2. gedeeltelijk worden uitgebreid, mits de inhoud met niet meer dan 10 % wordt vergroot;
3. met inachtneming van de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, tenzij zulks onmogelijk is, geheel worden vernieuwd indien het bouwwerk door een calamiteit is verwoest; één en ander behoudens onteigening en mits de aanvraag om bouwvergunning binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.

Artikel 14. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in **artikel 12, de leden A en C** is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 15. Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN BARSBEKERBINNENPOLDER 2000"

augustus 2000,
gew.: oktober 2000.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

28 NOV. 2000



, Voorzitter

J



Secretaris

J

Bijlage

Bij de voorschriften

1.

Procedurebepalingen

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot uitwerking van het plan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit tot uitwerking van het plan ligt gedurende twee weken ter gemeentesecretarie ter inzage.
2. Van de terinzagelegging wordt vooraf kennis gegeven op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen.
3. De kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbende tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de **onder 1** genoemde termijn.
4. Belanghebbenden worden in staat gesteld hun bedenkingen mondeling nader toe te lichten.
5. Indien tegen het ontwerpbesluit bedenkingen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
6. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bedenkingen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.
7. Het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden indien:
 - a. Gedeputeerde Staten niet kenbaar hebben gemaakt dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft;
 - b. tegen het ontwerpbesluit één of meer bedenkingen zijn ingekomen, in welk geval gelijktijdig de bedenkingen worden overgelegd.
8. Burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.

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