



Voorschriften



Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 3 Woongebied	7
Artikel 4 Groenvoorzieningen	10
Artikel 5 Water	11
Artikel 6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden	12
Bijzondere bepalingen	15
Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	15
Artikel 8 Afstemming welstandstoets	16
Artikel 9 Algemene vrijstellingsbevoegdheid	17
Artikel 10 Overgangsbepalingen	19
Artikel 11 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie	20
Artikel 12 Slotbepaling	21

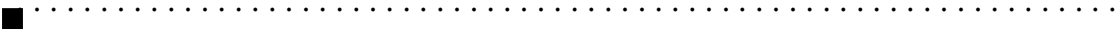
Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Koertsmeulen van de gemeente Pekela;
- b. *de plankaart*:
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- f. *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;
- g. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwgrens*:
de grens van een bouwvlak;
- j. *bouwvlak*:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;



- k. *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- l. *peil:*
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: 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;

- m. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

- n. *aan huis verbonden beroep:*
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbijbehorende bijgebouwen 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;

- o. *bestaand bouwwerk of bestaand aantal woningen:*
een bouwwerk of aantal woningen 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;

- p. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

- q. *bouwlaag:*
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond;

- r. *onderbouw:*
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;



-
- s. *hoofdgebouw:*
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
 - t. *bijgebouw:*
een op zichzelfstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
 - u. *aan- of uitbouw:*
een onderdeel van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
 - v. *seksinrichting:*
een voor het 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 elk 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;
 - w. *kleinschalige verblijfsrecreatie:*
 1. het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste tien kampeermiddelen;
 2. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard ten behoeve van eigen doeleinden;
 3. het houden van een natuurkampeerterrein dat voldoet aan door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit gestelde regelen;
 - x. *gebruik:*
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken.
-

■

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 de 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 1,5 m wordt overschreden.

■

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3

Woongebied

1 Doeleindenomschrijving

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

a. wonen;

in combinatie met:

b. aan huis verbonden beroepen;

en tevens voor:

c. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend voorzover de gebouwen op de plankaart zijn aangeduid met "karakteristiek";

met dien verstande dat:

- maximaal 40% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 50 m². In appartementsgebouwen is uitoefening van aan huis gebonden beroepen niet toegestaan;
- bij woningen de gronden die liggen in het gebied tussen de perceelgrens en de voorgevel van de gebouwen, alsmede 3 m daarachter voorzover daar geen bestaande gebouwen staan, zijn bestemd als "tuin, niet zijnde erf" als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken van 13 juli 2002.

2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. binnen het plangebied mogen maximaal 64 woningen worden gebouwd, met inbegrip van twee bestaande woningen, met dien verstande dat op de gronden aangeduid met "gestapeld toegestaan" maximaal 17 woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de gronden aangeduid met "villa" mag slechts één woning per bouwvlak worden gebouwd;
2. de woningen worden vrijstaand of tot ten hoogste twee aaneen gebouwd. Uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven gebieden die zijn aangeduid met "gestapeld



- toegestaan" zijn boven elkaar gebouwde woningen toegestaan;
3. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 4. de woningen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens c.q. bouwgrenzen;
 5. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd;
 6. de afstand van de woningen tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt ten minste 2 m;
 7. de goot- en bouwhoogte van de woningen binnen het op de plankaart aangeduide gebied "hoog" bedragen respectievelijk minimaal 5,5 m en 9 m en maximaal 7 m en 10 m;
 8. de bouwhoogte binnen het op de plankaart aangeduide gebied "gestapeld toegestaan" bedraagt niet meer dan 18 m;
 9. de goot- en bouwhoogte van de woningen binnen het op de plankaart aangeduide gebied "villa" bedragen minimaal 4 m en maximaal 6 m, respectievelijk maximaal 10 m;
 10. de goot- en bouwhoogte van de woningen buiten de gebieden genoemd onder 7, 8 en 9 bedragen niet meer dan respectievelijk 4 m en 10 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 11. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

b. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte bij een woning bedraagt, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, niet meer dan 70 m²;
2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4 m en 7 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op de perceelgrens niet meer mag bedragen dan 3 m en deze mag worden verhoogd in een rechte lijn naar ten hoogste 5,5 m op een afstand van 3 m uit de perceelgrens;
3. de bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd op minimaal 3 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw en daarbuiten uitsluitend in het gebied dat op de plankaart is aangeduid met "te bebouwen erven".



-
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m.

3 Gebruiksbeperkingen

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden voor een seksinrichting en voor kleinschalige verblijfsrecreatie.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 4

Groenvoorzieningen

1 Doeleindenomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen en water.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte voor speelvoorzieningen 5 m bedraagt.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving, met dien verstande dat de gronden mogen worden aangewend voor verharde doorsteken en de ontsluiting van aangrenzende gronden.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 5

Water

1 Doeleindenomschrijving

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

- a. waterlopen;
- b. waterbouwkundige voorzieningen;
- c. oeverstroken;
- d. paden en wegen.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° v an de Wet op de economische delicten.

■
Artikel 6

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets-/voetpad;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut.

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

2 Bebouwingsbepalingen

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 5 m bedraagt.

3 Gebruiksbeperkingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2°v an de Wet op de economische delicten.



Bijzondere bepalingen

Artikel 7

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. anti-cumulatiebepaling (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

■

Artikel 8

Afstemming welstandstoets

Voorzover de voorschriften in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

1. de goot- en bouwhoogte met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte, met uitzondering van:
 - gevallen waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte worden vergroot en de bestaande goot- en bouwhoogten van omliggende bebouwing lager zijn en niet ook worden vergroot;
 - in de welstandsnota specifiek aangegeven karakteristieke panden;
2. de binnen de voorschriften te realiseren oppervlakte van bebouwing wordt verminderd met meer dan 15%.

■

Artikel 9

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, van ten hoogste 25 m, met dien verstande dat:
 - de noodzaak voor plaatsing van de antenne dient te worden aangetoond;
 - de antenne bij voorkeur op een bestaande mast, dan wel in de onmiddellijke nabijheid van hoge gebouwen en/of bouwwerken of langs grote infrastructurele lijnen wordt geplaatst;
 - de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast;
 - voor een antenne hoger dan 12 m is een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten vereist;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt. De hoogte van reclamemasten bedraagt ten hoogste 6 m.



- 2 De onder 1 bedoelde vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - b. het bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid.



■
Artikel 10

Overgangsbepalingen

A Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, met dien verstande dat ten aanzien van de oppervlakte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gehele vernieuwing of verandering mogelijk is onder de voorwaarde dat ten opzichte van de nieuwbouw ten minste het dubbele oppervlak van bestaande gebouwen die vallen onder de overgangsbepalingen wordt afgebroken;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag of melding geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

C Uitzondering op het overgangsrecht

1. Lid A is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
2. Lid B is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

■
Artikel 11

Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

Voorliggend bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van percelen en opstallen ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter.

■
Artikel 12

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan
Koertsmeulen van de gemeente Pekela".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

, voorzitter

, griffier

22 juni 2006

Colofon

Opdrachtgever:

Waborg Bouwadvies-
Planontwikkeling
Contactpersoon:
De heer C.J.B. Warris

Bestemmingsplan:

BügelHajema Adviseurs

Fotografie:

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding:

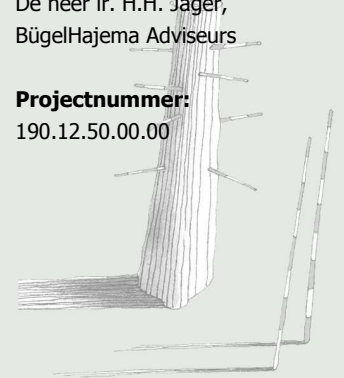
De heer ir. J. Schipper,
BügelHajema Adviseurs

Supervisie:

De heer ir. H.H. Jager,
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer:

190.12.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Vaart nz 48-50

Postbus 274

9400 AG Assen

Telefoon (0592) 31 62 06

Telefax (0592) 31 40 35

www.bugelhajema.nl

E-mail: assen@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en Amersfoort