



Gemeente Elburg

De raad van de gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2010 met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg";

overwegende:

dat op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) op 16 juni 2009 vrijstelling is verleend van het geldende bestemmingsplan ten gunste van de aanleg van de infrastructuur en de bouw van 65 woningen;

dat een deel van de woningen inmiddels in aanbouw is;

dat een ontwerpbestemmingsplan is voorbereid waarbij wordt voorzien in de planologische verwerking van de verleende vergunningen en waarbij voor een deel van het plangebied wordt voorzien in een aangepaste flexibele regeling voor woningbouw;

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende bijlagen en het ontwerpraadsbesluit met ingang van 6 oktober 2010 gedurende zes weken ter visie hebben gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid is gegeven om zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan c.a. en het ontwerpraadsbesluit naar voren te brengen bij de raad;

dat, tijdens de termijn van ter visie legging, 3 zienswijzen zijn ingekomen over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit;

dat de ingekomen zienswijzen binnen de wettelijke termijn en op de voorgeschreven wijze zijn ingekomen;

dat de beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in een separate 'Zienswijzennota' welk document deel uit maakt van dit besluit;

dat het ontwerpbestemmingsplan (regels en verbeelding) op enkele onderdelen ambtshalve aanpassing behoeft, welke aanpassingen zijn opgenomen in de 'Ambtshalve wijzigingsvoorstellen', welk document deel uit maakt van dit besluit;

dat van Vitens te Arnhem een brief is ontvangen, niet zijnde een zienswijze;

dat in dit geval geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening omdat met de CV een anterieure overeenkomst is gesloten op grond waarvan de uitvoering anderszins is verzekerd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, w.o. de artikelen 3.8 en 6.12;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 en 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- de brief van Vitens Arnhem voor kennisgeving aan te nemen;
- de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en -raadsbesluit ontvankelijk te verklaren;
- in te stemmen met de bijgevoegde en bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota' betreffende de beoordeling van de ingekomen zienswijzen en met het bijgevoegde en bij dit besluit behorende document 'Ambtshalve wijzigingsvoorstellen';

- het bestemmingsplan "Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het planidee van het bestemmingsplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.bp0026-VST1;
- VROM Inspectie te verzoeken het besluit eerder bekend te mogen maken dan na zes weken zoals bepaald in artikel 3.8, lid 4, van de Wro;
- op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- de indieners van zienswijzen en initiatiefnemer te informeren over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 31 januari 2011.

de voorzitter,

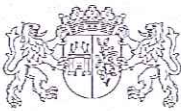


F.A. de Lange

de griffier,



Mr. Ir. M.C. Luiting-Kamminga.



Gemeente Elburg

Stuknr: 11

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder: J. Polinder

Infosessie: nvt

Cie AB: 1 december 2010

Raadsvergadering : 31 januari 2011

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg".

Wij stellen u voor:

het bestemmingsplan "Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg" vast te stellen met inachtneming van de wijzigingsvoorstellen zoals aangegeven in de 'Zienswijzennota' en in de 'Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan', met de daarbij behorende bijlagen, conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

Beschrijving probleem of maatschappelijke wens

Door de gemeente zijn in het verleden vier inbreidingslocaties in de kern Elburg/Oostendorp verkocht aan AM te Zwolle en Van Gelder te Elburg (hierna te noemde de CV). De opbrengst van onder meer deze locaties is bedoeld om de kosten te kunnen dekken voor de bouw van de nieuwe VMBO-school 'Oostenlicht' aan de Kruidenlaan te Elburg/Oostendorp. De gemeente heeft hiervoor een overeenkomst gesloten op 1 september 2005 met de CV, welke overeenkomst met het oog op de marktontwikkelingen (recessie) is gewijzigd op 16 juli 2009.

Oorzakenanalyse

Na de verkoop van deze inbreidingslocatie zijn door de CV bouwplannen ontwikkeld. Vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is een verzoek om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO (oud) ontvangen en zijn verzoeken om bouwvergunning ingekomen voor 65 te realiseren woningen. Op 16 juni 2009 is de gevraagde vrijstelling verleend. Vervolgens is voor alle 65 woningen (projectmatige bouw) een bouwvergunning fase 1 afgegeven. Ook is een bouwvergunning fase 2 afgegeven voor 24 rijenwoningen en enkele tweekappers (6 woningen). Laatstbedoelde woningen zijn bijna allemaal verkocht en inmiddels ook in aanbouw.

Als gevolg van de kredietcrisis stakte de verkoop van de woningen. De CV heeft vervolgens met de gemeente een gewijzigde overeenkomst gesloten (16 juli 2009), waarbij ervoor is gekozen om alsnog een bestemmingsplan voor het gebied te ontwikkelen. In het bestemmingsplan wordt in de bouwstroken - afhankelijk van de locatie- de nodige flexibiliteit opgenomen om indien nodig van woningtype en/of aantal te kunnen wisselen. Op deze wijze kan beter ingespeeld worden op de verkoopbaarheid van de woningen en/of kavels. Het appartementencomplex is vervallen ten gunste van rijenwoningen.

Wat willen we bereiken / indicatoren

Om optimaal te kunnen inspelen op de marktsituatie, is een flexibel bestemmingsplan ontwikkeld, zodat - afhankelijk van de locatie- een bepaalde uitwisselbaarheid van woningtypen mogelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet daar in. Tevens zijn de in aanbouw zijnde woningen in het plan opgenomen.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kunnen de gronden worden verkocht. De CV wil in plaats van de projectmatige bouw, ook kavels verkopen.

Op dit moment geldt er een beeldkwaliteitplan voor de locatie. Dat plan is geënt op de bouwvergunningen zoals afgegeven op grond van de vrijstelling. Op een later moment zal uw raad een aanpassing van het beeldkwaliteitplan worden voorgelegd. Hiervoor zal eerst nog een openbare voorbereidingsprocedure moeten worden doorlopen.

Reacties

Het ontwerpbestemmingsplan "Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg" heeft met ingang

van 6 oktober 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De gelegenheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen ondertekend door dezelfde personen. Tevens is er nog een brief ontvangen van het Waterschap Veluwe, dat als zienswijze is verwerkt. Over de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop verwijzen wij naar de 'Zienswijzennota', behorende bij het (concept)raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Daarnaast bestaat er behoefte om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen. Na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan bleek de ruimtelijke opzet niet overeen te stemmen met een nadere invulling van de openbare ruimte ter hoogte van de nieuw te bouwen rijenwoningen. Er is alsnog voor gekozen om het parkeren vóór de rijenwoningen te realiseren, in plaats van de ruimte te benutten zoals die is gereserveerd in het plan binnen de bestemming 'wonen'. Gevolg hiervan is dat de verbeelding en de regels voor die betreffende delen moet worden aangepast. Het aanpassingsvoorstel is bijgevoegd. Tevens is daarbij onder andere nog voorzien in een nadere bepaling ten behoeve van de in acht te nemen afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en een verduidelijking wat betreft aaneengebouwde woningen. Ten behoeve van de overzichtelijkheid is een set van regels toegevoegd, waarbij de wijzigingen in geel zijn opgenomen. Daarin is tevens de verwerking van de zienswijze onder 1. opgenomen.

Er is een brief ontvangen van Vitens te Arnhem. Expliciet is aangegeven dat er ten aanzien van het plan als zodanig géén op- of aanmerkingen zijn. De brief wordt dan ook niet als zienswijze beoordeeld. In de brief wordt gewezen op de aanwezige leidingen rond het plangebied en gevraagd wordt rekening te houden met de reservering van leidingstroken in openbare grond. Een en ander is dienovereenkomstig reeds verwerkt in het bouwrijpmaakplan voor de infrastructuur, waarmee op grond van het vrijstellingsbesluit reeds is ingestemd. Een kopie van de brief is doorgezonden aan de CV.

Communicatieparagraaf

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad en na publicatie worden het besluit (met de daarbij behorende bijlagen) en het bestemmingsplan voor een periode van zes weken in het gemeentekantoor ter inzage gelegd. Indien tegen het raadsbesluit geen beroep wordt ingesteld, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen bouwvergunningen worden afgegeven die passen binnen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Financiële paragraaf

In dit geval heeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Met de CV is een anterieure overeenkomst gesloten.

Wij stellen u voor in te stemmen met het raadsvoorstel en te besluiten overeenkomstig het (concept)raadsbesluit c.a.

Elburg, 21 december 2010.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de burgemeester, de secretaris,

F.A. de Lange.

K. van der Linde.

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg”.

Algemeen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit c.a. hebben met ingang van 6 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Een ieder is gedurende de termijn van de terinzagelgging in de gelegenheid gesteld hierover zijn of haar zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn in totaal 3 zienswijzen ingekomen, allen binnen de wettelijke termijn.

De zienswijzen zijn niet gericht aan de gemeenteraad. Overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), artikel 2:3, heeft het college deze zienswijzen doorgezonden naar het bevoegde bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad. De ingebrachte zienswijzen zijn daarom allen ontvankelijk.

Op grond artikel 8 van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de namen van de indieners en de locatiegegevens geanonimiseerd. Op Bijlage I (wel openbaar doch niet beschikbaar langs elektronische weg) zijn de naw-gegevens van de indieners overeenkomstig onderstaande nummering weergegeven.

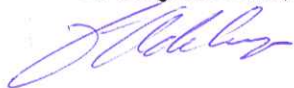
Nr.	Naam	Ingediende zienswijze	Beoordeling door de gemeente
1.	n.n. ingekomen op 8 november 2010 en eenzelfde zienswijze op 12 november t.b.v. medeondertekening derde.	“Van u hebben wij vernomen dat, buiten het vlak dat gebouwd mag worden, 16 a 17 meter vanaf onze scheidingslijn, er een ‘W’ van wonen ingetekend staat. Dit houdt in dat de mensen hier bijgebouwen zoals schuurtjes mogen bouwen. Echter tot 5 meter hoog. Hier zijn we het niet mee eens. Wij hebben altijd van een vrij uitzicht mogen genieten wat nu al enorm veranderd is. Ook zullen wij hierdoor een stuk minder licht inval en zon hebben wanneer er een gebouw komt te staan van 5 meter hoog. Er natuurlijk is het niet mooi wanneer wij in de tuin zitten en tegen een hoge muur aan zitten te kijken. Wij zouden graag zien dat er voor de bijgebouwen een maximum van 3 meter hoog met een plat dat zou komen, tevens aan onze kant geen ramen zodat wij geen inkijk hebben. Verder zouden wij zien dat de bijgebouwen alleen voor een schuur/garage dienen en niet als duiventil of vogelfouiere.”	<p>Algemeen: In eerste instantie was een zienswijze via email ingekomen. Het indienen van zienswijzen of bezwaren langs de elektronische weg is door de gemeente niet open gesteld. Derhalve is er voor zorggedragen dat de email als papieren document en voorzien van handtekening(en) alsnog zijn ingekomen, op basis waarvan de zienswijzen voldoen aan de eisen en kunnen worden ontvangen.</p> <p>Aan het hebben van vrij uitzicht zijn geen rechten verbonden. De hoofdgebouwen worden op een behoorlijke afstand van de achtererfgrens van de percelen van de indieners van de zienswijze gebouwd.</p> <p>In de recente bestemmingsplannen is een overeenkomstige regeling voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen opgenomen. De percelen aan de Nuns peterweg hebben een vrij geringe diepte, waardoor de hoofdgebouwen (woningen) relatief dicht bij de erf-grens kunnen staan. De bebouwing vindt plaats aan de westzijde van de woningen van de indieners van de zienswijze en hebben mogelijk bij zonsondergang enig gevolg voor schaduwwerking, maar niet in die mate dat dergelijke bebouwing niet acceptabel wordt geacht. Om deels tegemoet te komen aan de zienswijze, gelet op de aanwezige bebouwde situatie, maar niet te veel af te wijken van de algemeen voorkomende regel, kan ermee worden ingestemd dat in de regels een nadere maatvoering voor de dakhelling van de kap wordt voorgeschreven van minimaal 30 en maximaal 45 graden. Op deze wijze ontstaat er een relatief flauwe dakhelling vanaf de gootlijn. Ook is een bijgebouw zonder dakhelling realiseerbaar. Het realiseren van ramen is niet publiek-rechtelijk te regelen in het kader van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor het perceel van de indieners zelf (EBB-bungalows bestemmingsplan Molendorp) geldt als regel voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen een maximale goothoogte van 2,50 meter, terwijl er geen maximale maat voor de nokhoogte is bepaald. De locatie voor bijgebouwen grenst aan dezelfde erfscheiding.</p> <p>De tekstuele aanpassing van de te wijzigen regel hieromtrent is meegenomen in het document van de ambtshalve aanpassingen.</p> <p>Het gebruik van bijgebouwen is bedoeld voor bijvoorbeeld garage, hobbyruimte, berging e.d. Het is niet zo dat de door appellanten aangegeven functies (duiventil/vogelvolière) kunnen of zullen worden uitgesloten.</p>

		<p>"Mocht u hiermee niet akkoord gaan dan zijn wij genoodzaakt om planschade in te dienen. Op dit moment hebben wij al kosten gemaakt door over de volledige lengte aan de achterkant leilindes te plaatsen."</p>	<p>Indien verondersteld wordt dat planschade wordt geleden kan, maar pas ná het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek planschade worden ingediend bij de gemeente. Zodra een verzoek om planschade wordt ontvangen, zal worden bezien of recht bestaat op planschade en indien dat het geval is, hoe hoog deze planschade dan bedraagt. Een onafhankelijke deskundige zal daarover advies moeten uitbrengen aan de gemeente.</p>
2.	<p>n.n. ingekomen op 12 november 2010. Van dezelfde indieners als genoemd onder 1. vervolg zienswijze</p>	<p>"Afgelopen maandag heb ik al een bezwaar gestuurd betreffende bovenstaand plan. Bij dezen een aanvulling hierop. Allereerst mijn vraag of het mogelijk is dat dit bezwaar en het bezwaar van afgelopen maandag ook namens de burens telt. De fam. N staat recht achter onze bezwaren, maar de fam. N. heeft geen computer en heeft gevraagd of ik dit voor hen wilde doen. Wanneer dit niet geldt of dat zij apart een brief moeten sturen, hoor ik dit graag van u zo snel mogelijk. Het liefst deze week."</p> <p>"In de brief van afgelopen maandag was ik nog vergeten te vermelden over de afwatering. Aangezien de woningen van dit plan hoger komen te liggen zal er voor een goede afwatering gezorgd moeten worden. Niet dat wij met een (beste) regenbui of enorme sneeuwval de tuin onder water hebben staan. Aangezien wij daar bomen en struiken hebben staan en het niet de bedoeling is dat de wortels van deze bomen en struiken 'verzopen' worden en dood gaan."</p> <p>"Ook staat er op de tekening die wij op het gemeentehuis hebben opgehaald, een rare lijn waar ik (N) al eens naar gevraagd heb en volgens de gemeente een overbodige lijn blijkt te zijn nu blijkt dat de erfscheiding te zijn. Deze lijn loopt van Nunspeterweg 40 naar Nunspeterweg 36. Het lijkt ons niet de bedoeling dat er ineens grond van ons wordt afgenomen."</p>	<p>Verwezen wordt naar het bovenstaande onder 'algemeen'. De eerste schriftelijke zienswijze, is even als de tweede zienswijze, door de burens mee ondertekend.</p> <p>De opgaaf wat betreft de waterberging is opgenomen in paragraaf 3.5. van het bestemmingsplan. Een en ander is nader uitgewerkt in bijlage 6 'Watertoets'. Bedoelde locatie behoeft grondverbetering. Door grondverbetering wordt de waterdoorlatendheid van de bodem verbeterd.</p> <p>Nieuwe bewoners moeten voldoende waterberging realiseren op eigen terrein door toepassing van een geschikte en toereikende infiltratie- en bergingsvoorziening op eigen terrein. De te realiseren waterberging is afgestemd op de woningcategorie. Voor vrijstaande woningen is dan 1,88 m3/perceel en voor een tweekapper 1,35 m3/perceel. Bij geschakelde woningen betreft het 0,90 m3/perceel. Het bouwplan wordt getoetst aan de gestelde eisen ten behoeve van vergunningverlening. Als niet aan de wateropgaaf wordt voldaan wordt geen omgevingsvergunning verleend.</p> <p>Wat betreft de 'rare' lijn op de verbeelding wordt het volgende opgemerkt.</p> <p>De kadastrale lijn, de eigendomsgrens, ligt op de bolletjeslijn die de begrenzing vormt van het plangebied aan de zijde van de Nunspeterweg. Er wordt met het plan dan ook geen grond van de burens in gebruik genomen. Met de zienswijze wordt bedoeld op de deels doorgetrokken lijn die binnen de nieuwe woonbestemming ligt. Het betreft waarschijnlijk een aanduiding van een voormalig hoog raster (voor opvang van ballen van het voormalige sportveld) van de school.</p>
3.	<p>Waterschap Veluwe te Apeldoorn ingekomen op 27 oktober 2010</p>	<p>De paragraaf 3.5. verwijst naar het Waterbeheersplan Veluwe 2002 tot 2006. Dit waterbeheersplan is inmiddels vervangen door het Waterbeheersplan 2010-2015. Ook in de waterparagraaf worden naar het oude plan verwezen.</p> <p>"Ten aanzien van het hemelwater wordt in de waterparagraaf voor particulier terrein berging geëist. Deze eis zou ook voor publiek terrein moeten gelden. Het voorstel voor</p>	<p>De verwijzing naar het actuele Waterbeheersplan 2010-2015 zal worden opgenomen in de toelichting.</p> <p>Naar aanleiding van het vrijstellingsbesluit ex artikel 19, lid 1 WRO (besluit van 16 juni 2009) is er reeds een bouwrijpmaak plan gemaakt en in uitvoering genomen.</p>

	<p>een IT riool wordt door het Waterschap ondersteund, maar een andere voorziening hoeft niet te worden uitgesloten. Graag zouden we in de waterparagraaf terugzien dat er ook voor het hemelwater afkomstig van openbaar terrein berging wordt geëist. Hierop kan worden aangevuld dat de gemeente een IT riool voorstelt.”</p>	<p>Er is een IT infiltratieriool aangelegd. Dat riool heeft een overloop naar de sloot ten oosten van de Flevoweg. Die sloot zal ten behoeve van extra bergingscapaciteit worden vergroot. Bij het IT-riool is uitgegaan van een bergingscapaciteit van 11 mm. Bij brief van 13 juli 2010/kenmerk 20312/PD/rk, heeft het Waterschap ingestemd met het plan, onder toevoeging van een mail van civitas-advies van 29-4-2010 en de memo van 26-5-2008 van DHV 'Ontwerp hemelwaterstelsel Molendorp' welke documenten als bijlage 7 aan de stukken zijn toegevoegd. Een en ander is overeenkomstig uitgevoerd.</p>
--	--	---

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

**Ambtshalve wijzigingsvoorstellen op ontwerpbestemmingsplan
"Burgemeester Folkerts van de gemeente Elburg".**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Elburg d.d. 31 januari 2011.

De burgemeester,



F.A. de Lange

de griffier,



mr. ir. M.C. Luiting-Kamminga

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens voor parkeervoorzieningen ten dienste van de aangrenzende in een rij aaneengebouwde hoofdgebouwen;

met daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, pilasters ten behoeve van overstekende daken daar onder begrepen;
- d. voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een pilaster mag niet meer dan 7 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', tevens voor parkeervoorzieningen ten dienste van de aangrenzende in een rij aaneengebouwde hoofdgebouwen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
met daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,50 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de categorieën: twee-aaneengebouwd, **in een rij** aaneengebouwd (maximaal 6 woningen) en vrijstaand, tenzij anders op de plankaart aangegeven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen;
- f. erven;

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' moet het hoofdgebouw in de gevellijn worden gebouwd en dient de gevel van het hoofdgebouw uitgevoerd te worden als een dove gevel;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' geldt dat de woningen **in een rij** aaneengebouwd moeten worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' geldt dat de woningen twee-aaneen moeten worden gebouwd;
- e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw dan wel de vrijstaande zijde van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 2,5 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal en dat ter plaatse van het aantal 11 geldt dat de bouw van woningen **in een rij** aaneengebouwd niet is toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**minimum aantal wooneenheden**' geldt dat het aantal woningen niet minder mag bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
- h. de breedte van een woning mag niet minder dan 5 m bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- j. in afwijking van het bepaalde **onder i** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - goot**' dat de goothoogte van de achtergevel niet meer dan 4 m mag bedragen;

- k. in afwijking van het bepaalde **onder i** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**' dat de goothoogte over de totale lengte van de betreffende zijde van de woning tot maximaal 50% mag worden verhoogd tot niet meer dan 6 m.

6.2.2

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag;
 - 1. voor zover het betreft woningen op hoeken van wegen niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. in de overige situaties niet minder dan 1 m bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer dan 50 m² bedragen dan wel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- d. de goothoogte van een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen en dit bijgebouw mag met een plat dak worden gebouwd. In geval van bouwen met een kap mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 45° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.2.3

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in **6.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

6.4.2 Afwegingskader

Een in **6.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden voor:

- a. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. de opslag van gebruiks klare en onklare dan wel aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. prostitutiedoeleinden;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf;

met dien verstande dat dit niet geldt voor:

1. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
2. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen en watergangen;
3. het stallen van niet meer dan 1 toercaravan op het erf van een woning.

6.5.2 Strijdig gebruik bouwwerken

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. **de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;**
- b. het gebruik of laten gebruik van bouwwerken voor:
 1. beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
 2. detailhandel;
 3. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;

met dien verstande dat het bepaalde **onder b1** niet van toepassing is op het gebruik van praktijkruimten, mits geen detailhandel plaatsvindt.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel in **6.5.2** onder b voor het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen en aangebouwde bijgebouwen, mits:
 - 1. de grondoppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
 - 2. een rechtstreekse relatie bestaat tussen de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
 - 3. geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - 4. geen detailhandel plaatsvindt;
 - 5. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn, of een verkeersonveilige situatie ontstaat;
 - 6. geen reclame-uitingen worden aangebracht;
 - 7. geen kappersactiviteiten en geen seksinrichtingen.

6.6.2

Afwegingskader

Een in **6.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 *wro-zone - wijzigingsgebied*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied**' de bestemming(en) en/of aanduiding(en) wijzigen teneinde de bouw van vrijstaande woningen en/of twee-aaneenwoningen , met bijbehorende parkeergelegenheid, mogelijk te maken.

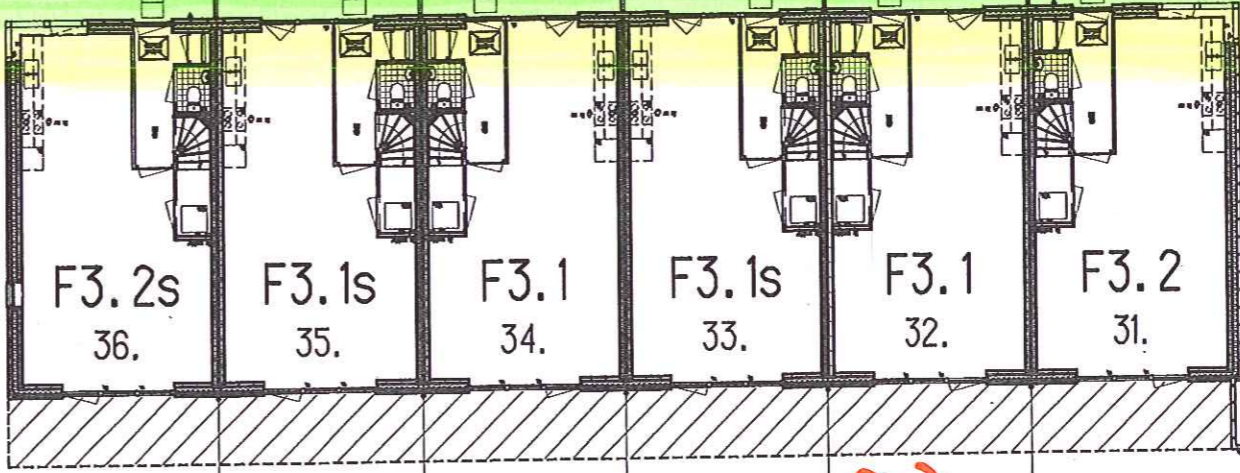
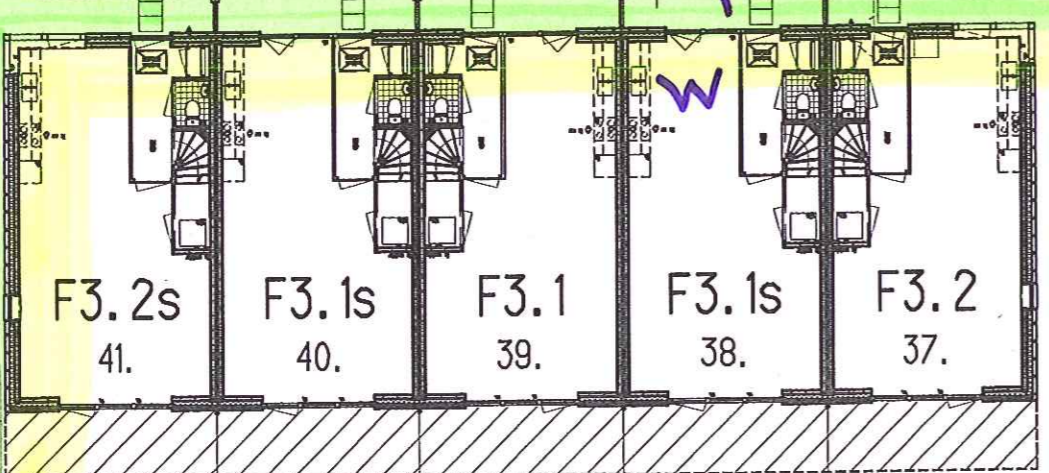
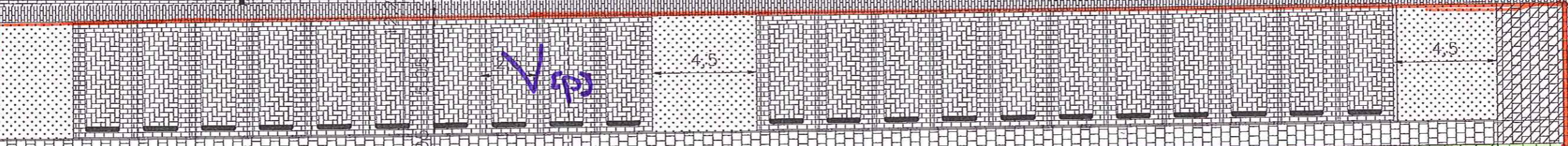
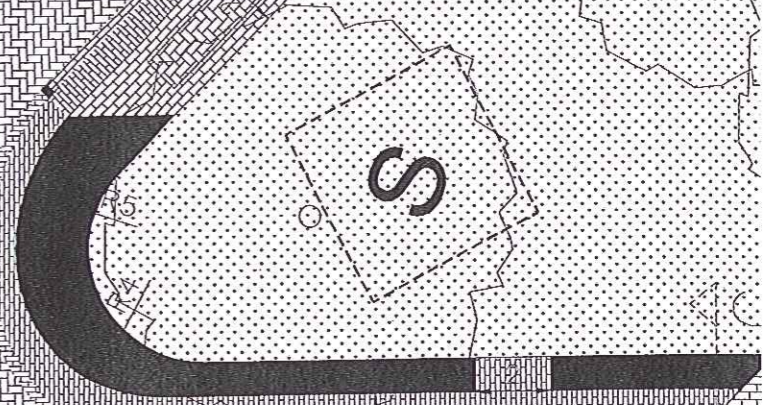
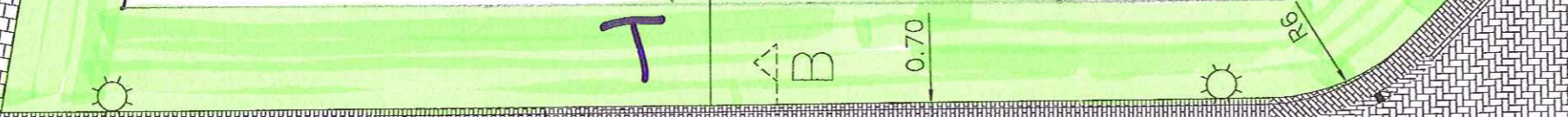
10.1.2 *Afwegingskader*

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **10.1.1** genoemde wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

58.

59.



blok 7

blok 6

Art 10
Grens wijzigings-
bevoegdheid.

nieuw netcompactstation (NUON)
12 m2 terrein reserveren

TRAFO

1:200



48.

47.

40

F1B
25.

F3.1
20.

F3.1s
21.

F3.1
22.

F3.1s
23.

F3.3s
24.

F3.3
42.

F3.1
43.

F3.1s
44.

F3.1
45.

F3.2s
46.

Blok 5

blok 4

1:200

onderlegger: 101129hn concept 606105 WRM Folkerts.