

# Bijlage 1. Relevante voorschriften bestemmingsplan Westeraam <sup>1</sup>

## Artikel 1 Begripsbepalingen

### 1. het plan

het bestemmingsplan "Westeraam" zoals vervat in:

- de bestemmingskaart, nummer 99.123;
- de invloedcirkelkaart, nummer 99.124;
- de profielenkaart, nummer 99.125;
- en in deze voorschriften.

### 2. aan-huis-gebonden beroep<sup>1)</sup>

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 3. additionele voorzieningen

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemming.

### 4. atelier

een ruimte, die blijkens haar indeling geschikt en bestemd is als werkplaats voor een beeldend kunstenaar, fotograaf, modiste of daarmee gelijk te stellen beroep.

### 5. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6. bebouwingspercentage

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat maximaal mag worden bebouwd.

### 7. bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

### 8. bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### 9. bestemmingsgrens

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

### 10. bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.

### 11. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 12. bouwgrens

richtlijn, waarin hoofdgebouwen langs een straat worden geplaatst.

---

1) Zie artikel 2, lid 2.2 van de regels van uitwerkingsplan Lingestrip.

**13. bouwlaag**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

**14. bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**15. 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.

**16. burgerwoning**

een woning in het buitengebied van de gemeente, niet zijnde een bedrijfswoning ten behoeve van agrarisch gebruik van gronden.

**17. bijgebouw**

een gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**18. detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**19. dienstverlening**

het beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen:

- a. administratieve, zakelijke en/of financiële dienstverlening; dienstverlening door een bedrijf of instelling dat die administratieve of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden verricht, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden publieksgerichte dienstverlening;
- b. dienstverlening door een bedrijf of instelling dat (die) in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, sauna, pedicure, reisbureau etc.

**20. eengezinshuis**

een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat.

**21. gebouw**

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

**22. hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**23. invloedcirkel**

de als zodanig op de invloedcirkel aangegeven contour, die de invloed aangeeft van een in of buiten het exploitatiegebied gelegen bedrijf op zijn omgeving.

**24. maatschappelijke doeleinden**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur, recreatie, sport en lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

**25. meergezinshuis**

een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen woningen omvat.

**26. onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

**27. peil**

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

**28. tuincentrum**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, alsmede het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen.

**29. urban villa**

een meergezinshuis met een zodanige bouwvorm en uitstraling, dat dit vergelijkbaar is met de klassieke bouwvorm van een villa.

**30. wadi**

een in het algemeen droogstaande bedding van een waterloop, die alleen in tijden van grote regenval functioneert als verzamelplaats en afvoer van hemelwater.

**31. winkelondersteunende horeca**

een horecabedrijf dat niet- of zwakalcoholische dranken en kleine etenswaren verstrekt, bestemd en gereed voor direct gebruik ter plaatse en dat zich qua openingstijden aansluit bij de detailhandel.

**32. zolder**

een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1,2 m bedraagt; in afwijking hiervan wordt niet als zolder aangemerkt een ruimte, waarin aan minimaal één zijde, over een breedte van minimaal 75% van de gevelbreedte, door middel van één of meer dakpannen, de vrije hoogte op minimaal 2 m is gebracht.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### **1.    lengte, breedte en diepte van een gebouw**

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

### **2.    (bouw)hoogte/nokhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk (voor een windturbine de rotoras) voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend.

### **3.    goothoogte van een gebouw**

vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **4.    inhoud van een gebouw**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil.

### **5.    afstand tot de perceelgrens**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de niet langs een weg gelegen perceelgrens.

### **6.    bedrijfsvloeroppervlakte**

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

## **Artikel 3 Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen**

### **I. Antidubbeltellingbepaling**

Grond welke eenmaal in aanmerking is en moest worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning, of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **II. Bescherming van het plan**

Het is niet toegestaan op enig terrein zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, waarvan de toestand op dat moment overeenkomt met het plan, een situatie zou ontstaan die niet meer overeenkomt met het plan of waardoor een reeds bestaande afwijking van het plan zou worden vergroot.

### **III. Straalverbinding PTT/Defensie**

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven straalverbinding PTT/Defensie geldt voor bouwwerken de op de plankaart aangegeven hoogtebepaling.

### **IV. Verwijsbepaling andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan verwezen wordt naar andere wettelijke regelingen, wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **V. Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames, schoorstenen en dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties**

1. Vlaggenmasten, antennemasten, lichtreclames en schoorstenen die onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.
2. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,6 m en mogen geen groter oppervlakte hebben dan 10% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

### **VI. Combinaties van bestemmingen**

1. Daar waar op de bestemmingskaart door middel van een matrix bestemmingen op verschillende niveaus zijn aangegeven, gelden deze bestemmingen op deze niveaus onafhankelijk van elkaar, met dien verstande dat op de onderliggende niveaus de voorzieningen ten behoeve van het (de) bovenliggende niveau(s) kunnen worden gerealiseerd.
2. Daar waar op de bestemmingskaart dubbelbestemmingen zijn aangegeven gelden onverminderd de bepalingen van de overige bestemmingen, behoudens de bij de dubbelbestemming gegeven bepaling omtrent de onderlinge verhouding.

### **VII. 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. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening;
- b. de invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 21 Vrijstellingsbevoegdheid (artikel 15 WRO)**

- I. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van:
- a. het afwijken van de plaats en/of richting van de wegen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden worden geschaad;
  - b. het afwijken van de in de artikelen 13, 14, 15 met uitzondering van agrarische bedrijfsgebouwen, 16, 17 en 18 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. de uitoefening van een beroep aan huis over een vloeroppervlakte van meer dan 30% van het hoofdgebouw, dan wel in een of meer bijgebouwen, mits:
    1. de beroepsuitoefening geschiedt door de bewoner;
    2. de voor de beroepsuitoefening gebruikte vloeroppervlakte in totaal niet meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
    3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
    4. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
  - d. het oprichten van kunstobjecten dan wel kleine gebouwtjes en andere bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, schakelhuisjes, wachthuisjes voor verkeersdiensten en telefooncellen – met uitzondering van motorbrandstoffenstations – zulks met een maximuminhoud van 75 m<sup>3</sup> voor kunstobjecten en 50 m<sup>3</sup> voor bouwwerken van openbaar nut;
  - e. ten behoeve van het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m voor antennes voor privégebruik en maximaal 35 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik, onder voorwaarde dat:
    1. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing plaatsvindt en de stedenbouwkundige kwaliteit wordt gewaarborgd;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - f. ten behoeve van het oprichten van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van centrale wijkverwarming, zulks met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 4,5 m; inclusief een eventueel daarop te bouwen bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag de hoogte maximaal 6 m bedragen.

## **Artikel 23 Algemene gebruiksbeplanning**

I. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan – behoudens in artikel 26 – bepaalde.

II. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 24 Beheer- en procedureregeling**

I. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking of wijziging van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dan wel bij gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheden, opgenomen in artikel 15, lid IV, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

II. Zolang en voor zover een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan geen rechtskracht heeft verkregen, mag, behoudens voor zover het betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 42 van de Woningwet, uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor die bestemming uitgewerkte of gewijzigde en openbaar gemaakte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Een verklaring van geen bezwaar is niet vereist als Gedeputeerde Staten toepassing geven aan artikel 11, lid 8, van de WRO.

## **Artikel 26 Overgangsbepalingen**

### **I. Bouwen**

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, zoals die luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan en dat afwijkt van het in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is tenietgegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is tenietgegaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan – behoudens in dit artikellid – zijn bepaald.

### **II. Gebruik**

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan – behoudens in dit artikellid – bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

III. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

## **Artikel 27 Strafbaarstellingsbepaling**

Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het bepaalde in artikel 20, lid 4 en artikel 23 lid 1, aangemerkt als een strafbaar feit.