

BESTEMMINGSPLAN HET KERSPEL 14-16

GEMEENTE ZWARTEWATERLAND

COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Het Kerspel 14-16
Plannummer	NL.IMRO.1896.BP0042-VS01
Datum	September 2013
Status	Vastgesteld
Opdrachtgever	dhr Ten Hove
Projectteam Witpaard	Johan Drenth
Projectnummer	121896914

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Planologisch-juridische regeling	8
1.4 De bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid Overijssel	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Onderzoek	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Beschrijving situatie	13
3.3 Cultuurhistorie en archeologie	13
3.4 Ecologie	14
3.5 Geluid	14
3.6 Bedrijven en milieuzone	14
3.7 Bodem	15
3.8 Water	15
3.9 Luchtkwaliteit	15
3.10 Externe veiligheid	16
3.11 Leidingen	17
Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Opbouw regels	19
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlagen bij de toelichting	25
Bijlage 1 Situering plangebied	27

Regels		29
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	31
Artikel 1	Begrippen	31
Artikel 2	Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	35
Artikel 3	Wonen - Aaneengebouwd	35
Artikel 4	Waarde - Archeologie	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 5	Anti-dubbelregel	39
Artikel 6	Algemene bouwregels	40
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 9	Overige regels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 10	Overgangsrecht bouwwerken	45
Artikel 11	Overgangsrecht gebruik	46
Artikel 12	Slotregel	47
Vaststellingsbesluit		49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de planologisch-juridische regeling voor de functieverandering van fysiotherapiepraktijk naar wonen. Op de locatie 'Het Kerspel 14-16' te Hasselt is een fysiotherapiepraktijk gevestigd. De praktijk ligt midden in de woonwijk Nadorst I. De eigenaar is van plan om de huidige praktijkfunctie te veranderen in een woonfunctie. Voordat de huidige praktijk operationeel was, was er ter plaatse al sprake van een woonfunctie. De functie wonen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor wonen mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de praktijkruimte aan 'het Kerspel 14-16' te Hasselt. Het Kerspel is gelegen in de bebouwde kom aan de noordoostkant van het centrum van Hasselt. Het plangebied bevindt zich in de wijk Nadorst I. Op de afbeelding is de globale ligging van de locatie weergegeven. Bijlage 1 geeft een overzicht van de begrenzing van het plangebied.



Afbeelding: Globale ligging locatie 'Het Kerspel 14-16'

1.3 Planologisch-juridische regeling

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland' is vastgesteld door de raad van de gemeente Zwartewaterland op 16 december 2010. De huidige bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk' met de aanduiding praktijkruimte en is uitsluitend bestemd voor praktijkruimte.

De functieverandering van een praktijk voor fysiotherapie naar een woning is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken Zwartewaterland' niet mogelijk. Via het onderhavige bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch geregeld.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Het Kerspel 14-16' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. nr.NL.IMRO.1896.BP0042-VS01)
- regels.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen. De juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 5 en 6, sluiten deze toelichting af.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

2.1 Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Zwartewaterland is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plangebied relevante beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient - zoals hierboven aangegeven - de gemeente rekening te houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale ruimtelijke belangen geformuleerd. Dit project raakt geen van de nationale ruimtelijke belangen.

2.3 Provinciaal beleid Overijssel

2.3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het streekplan, verkeer- en vervoerplan, waterhuishoudingsplan en milieubeleidsplan samengevoegd tot één Omgevingsvisie. Het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

De provincie definieert 'ruimtelijke kwaliteit' als: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is". Of duurzamer gesteld: "Wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd - door naast - bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bieden dorpen en kernen weer andere leefmilieus dan het stedelijk gebied. De eigenheid kan gevonden worden door de eigen karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken.

Ontwikkelingsperspectieven

Zowel in de Omgevingsvisie als in de omgevingsverordening staat dat het plangebied deel uit maakt van een woonwijk. De voorgestelde ontwikkeling past dan ook binnen het door de provincie verwoorde beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie tevens woonvisie Zwartewaterland (ontwerp)

In juli 2008 is de Wet op de ruimtelijke ordening in werking getreden. Dit leidt tot een ander regime in de ruimtelijke ordening dan tot op heden het geval was. Door de Wet op de ruimtelijke ordening voldoet de structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' in formele zin niet meer. Om die reden is de structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' door vertaald in de structuurvisie tevens woonvisie 'Zwartewaterland'.

De belangrijkste kwaliteit van Zwartewaterland wat betreft wonen is de ligging van de aan het water, de diverse landschappen en het verschillende karakter van de kernen. De woonwijken ontleen op dit moment weinig kwaliteit aan de omgeving. Op de laatste uitbreidingswijk van Hasselt na, zijn de woonwijken naar binnen gekeerd en worden de randen gedomineerd door achterkanten.

Hasselt heeft de afgelopen jaren inwoners 'verloren' aan Zwolle door de realisatie van Stadshagen, dit komt mede doordat er weinig woningen gerealiseerd konden worden in Hasselt. De afgelopen jaren hebben enkel herstructureringsprojecten plaatsgevonden voor de vergroting van de kwaliteit van wonen en zorg. In de toekomst zullen er nieuwe ontwikkellocaties worden gerealiseerd.

Op de visiekaart van de structuurvisie wordt het plangebied aangegeven als 'wonen bestaand'. De nieuwe activiteit wonen is daarom niet in strijd met het beleid van de gemeente.

2.4.2 Structuurvisie Zicht op Zwartewaterland 2005-2020

De Structuurvisie 'Zicht op Zwartewaterland' (2005) inventariseert de zwakke en sterke punten van de gemeente en geeft voor de verschillende kernen doelstellingen aan voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. Volgens de structuurvisie sluit het eenzijdige woningaanbod niet in voldoende mate aan op de vraag. Er is in de gemeente Zwartewaterland een tekort aan starters- en seniorenwoningen. Deze kwestie speelt met name in Genemuiden en in mindere mate in Hasselt en Zwartsluis. De woonwijken ontleen op dit moment weinig kwaliteit aan de omgeving. De opgave die de structuurvisie stelt voor wonen bestaat uit het bouwen voor de lokale vraag met een klein positief migratiesaldo. Nieuwe woningbouw dient hierbij niet alleen de groei op te vangen maar ook aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag naar verschillende typen woningen. Naast uitbreiding zijn er kansen in de kernen voor woningbouw.

De functieverandering past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Net als bij de 'Structuurvisie tevens Woonvisie Zwartewaterland' maakt het plangebied deel uit van 'wonen bestaand'.

2.4.3

Woonplan 2008 gemeente Zwartewaterland

Het woonplan 2008 schetst de visie van de gemeente op de ontwikkeling van wonen in de periode 2007-2011, met een doorkijk naar de langere termijn (2020). Deze visie is op kernniveau uitgewerkt en vertaald in een woningbouw- en herstructureringsprogramma.

Op basis van onderzoeken is een woningbehoefte berekend, waarop de beleidsdoelstellingen zijn gebaseerd. Het Woonplan gaat uit van verschillende doelgroepen: starters, senioren, mensen met beperking, statushouders. De gemeente geeft in haar woonbeleid prioriteit aan de ontwikkeling van inbreidingslocaties. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Vooral in de kernen Zwartsluis en Hasselt zullen de komende jaren een groot aantal woningen binnen de bestaande kern gerealiseerd worden.

Aangezien de functieverandering zal plaatsvinden binnen de bestaande woonwijk en er geen nieuwbouw plaatsvindt, sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij het Woonplan 2008 van de gemeente Zwartewaterland.

Hoofdstuk 3 **Onderzoek**

3.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt inzicht gegeven in de bestaande situatie en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt per onderzoek aspect een beschrijving gegeven van de situatie ter plaatse.

3.2 Beschrijving situatie

Het plangebied bevindt zich in één van de Naoorlogse woonwijken van Zwartewaterland. De wijk, Nadorst I, is gebouwd in de jaren zeventig van de vorige eeuw. De Naoorlogse wijken zijn ruim opzet en met grote percelen. Vooral in Hasselt en Zwartsluis zijn de straten vaak om een open veld of plein gesitueerd. De woningen staan in rijen van twee, drie, vier of meer onder-een-kap. De gehanteerde bouwstijl is sober, met lichtgekleurde baksteen en donkergekleurde dakpannen.

3.2.1 Bestaande situatie

De praktijk voor fysiotherapie - aan 'Het Kerspel 14-16' - is gevestigd midden in de woonwijk Nadorst I. De praktijkruimte maakt deel uit van een blok rijtjeswoningen. Voordat er sprake was van een praktijk, waren er ter plaatse twee woningen gevestigd. De praktijkruimte is aangepast binnen de bebouwing van de voorgaande functie wonen. Aan de achterzijde van de praktijk ligt een doodlopende weg met parkeerplaatsen. Aan de voorzijde ligt de ontsluitingsweg van de woonwijk, namelijk de Burgemeester Malcorpslaan.

3.2.2 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft functieverandering naar wonen. De functieverandering vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De praktijk voor fysiotherapie wordt omgezet in twee woningen. Met deze functieverandering gaat de praktijk weer terug naar zijn oude functie wonen. Hierdoor hoeft er geen nieuwbouw plaats te vinden.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

In 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden. In het kader hiervan dient een gemeente ruimtelijke planvorming te toetsen op archeologische waarden. Indien potentiële archeologische waarden worden verstoord, dient hier nader onderzoek naar te worden verricht. Naast bouwkundige monumenten zijn er ook aardkundige monumenten, natuurmonumenten en landschapsmonumenten.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied deels de dubbelbestemming archeologie. Maar doordat de functieverandering plaatsvindt binnen de huidige bebouwing en het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die de ondergrond verstoren is nader onderzoek niet nodig.

3.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en fauna wet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied en/of EHS-gebied.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en fauna wet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en fauna wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

De functieverandering vindt plaats binnen de huidige bebouwing en gaat terug naar de oorspronkelijke bestemming. Daarom zijn er geen significante gevolgen te verwachten.

3.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Bij de beoogde functieverandering is er sprake van toevoeging van een geluidgevoelig object. Gekeken is naar de omgeving van het plangebied die van invloed is op de locatie. De Vaartweg ligt ten westen van het plangebied en heeft een onderzoek zone van 200 meter. De afstand tot deze weg is 230 meter. Onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Het hele woongebied Nadorst I is aangemerkt als 30 km gebied. Voordat de huidige praktijk operationeel was, was er ter plaatse een woonfunctie. Deze functie wordt met deze herziening teruggedraaid. De functieverandering zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing. Akoestisch onderzoek kan ook hier achterwege blijven.

3.6 Bedrijven en milieuzone

Het plangebied ligt in een woonwijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met milieuzone gevestigd. Daarom hoeft geen nadere aandacht te worden besteed aan het aspect bedrijven en milieuzonering.

3.7

Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

De functieverandering vindt plaats van maatschappelijke functie naar wonen. De huidige situatie geeft geen aanleiding dat de bodem is verontreinigd door de activiteiten die er hebben plaats gevonden. Ook is de locatie niet opgenomen in de provinciale lijst van verdachte te saneren locaties (<http://gisopenbaar.overijssel.nl/website/bodematlas/bodematlas.html>). Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.8

Water

3.8.1

Algemeen

De watertoets - zoals deze in het kader van ruimtelijke plannen dient te worden uitgevoerd - is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De watertoets vormt de verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Op basis van de waterparagraaf wordt een wateradvies aangevraagd bij Waterschap Groot Salland. In dit kader worden dan ook alle relevante waterhuishoudkundige aspecten meegenomen in het onderhavige plan.

Het voorliggende bestemmingsplan is, vanuit waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat er geen essentiële waterbelangen worden geraakt en geen verdere onderbouwing noodzakelijk is.

3.9

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde die behoort bij hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

De functieverandering zal 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit aantasten, omdat de voorgenomen ontwikkeling binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt. De functieverandering van een praktijkruimte naar een woonruimten zal niet direct van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er hoeft dus niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

3.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

1Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (onder andere LPG en benzine) worden vervoerd.

In het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Ook ligt het plangebied niet binnen een invloedsgebied waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen beperkingen worden opgelegd wat betreft de externe veiligheid.

3.11

Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden, stelt voorwaarden aan de opzet van bestemmingsplannen. Per 1 januari 2010 treden verlaagd de digitaliseringsvereisten van de Wro in werking.

Bestemmingsplannen dienen te voldoen aan de zogenaamde ruimtelijke ordeningstandaarden (versies december 2008):

- Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).
- Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO 2008).
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008 (STR12008).

Het bestemmingsplan 'Het Kerspel 14-16' is opgesteld conform de zogenaamde 'RO-standaarden' en zo veel mogelijk volgens het daarmee samenhangende gemeentelijke 'Handboek bestemmingsplannen' (versie 3).

Het bestemmingsplan 'Het Kerspel 14-16' bestaat uit een toelichting, regels en de verbeelding (of wel de digitale plankaart). De 'digitale plankaart' en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de opbouw van regels en de bestemmingen toegelicht.

4.2 Opbouw regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor een juiste interpretatie en toepassing van de voorschriften in de overige hoofdstukken (begrippen en wijze van meten).
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), waarin per (uit te werken) bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels en ontheffing (vrijstelling) van bouwregels en gebruiksregels worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), waarin onder meer algemeen geldende bouw- en gebruiksregels, aanduidingsregels, ontheffing- en wijzigingsregels en procedureregels zijn opgenomen.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), waarin het overgangsrecht en de slotregel is te vinden.

4.2.1 Inleidende, algemene en slotregels

De inleidende regels, de algemene regels en de slotregels behoeven hier geen nadere toelichting.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben bijna allen een zelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende basisleden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels.

De bestemmingsomschrijving (doeleindenomschrijving) is de centrale regel van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden nadere eisen te stellen aan een specifieke regel.

4.2.2

Bestemmingsregels

De bestemmingsegels hebben bijna allen een zelfde opbouw. Deze opbouw bestaat uit achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende basisleden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels.

De bestemmingsomschrijving (doeleindenomschrijving) is de centrale regel van elke bestemming. In deze bestemmingsomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. De nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden nadere eisen te stellen aan een specifieke regel.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst getekend.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan "Het Kerspel 14-16" is aan de daartoe aangewezen instanties gezonden. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan conform de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

september 2013.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situering plangebied



SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 2.000



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan **Het Kerspel 14-16** van de gemeente Zwartewaterland;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1896.BP0042-VS01 met de bijbehorende regels;
- 1.3 aanbouw**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch (bouwkundig en functioneel) opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.4 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aaneengebouwde woningen**
twee of meer woningen met de hoofdgebouwen aaneengebouwd;
- 1.7 archeologische waarde**
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde, met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context;
- 1.8 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.9 bestaand**
bij bouwwerken of afstanden: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;
- 1.10 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 bijgebouw**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- 1.13 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.14 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.15 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.16 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.17 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.18 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.19 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij, het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen belwinkels, internetcafés, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;
- 1.20 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.21 erf**
de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- 1.22 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.23 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;
- 1.24 nutsvoorzieningen**
voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van electriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;
- 1.25 omgevingsvergunning**
een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.26

seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.28

woning

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren

2.2 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.7 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.8 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Aaneengebouwd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Aaneengebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
- c. de uitoefening van een beroep aan huis.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de binnen de bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. half vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen dienen minimaal 3 m uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.2 Bijgebouwenregeling

Ten aanzien van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bij ieder hoofdgebouw zijn, op een afstand van minimaal 3 m achter (het denkbeeldig verlengde van) de voorgevel van dat hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
- b. de bijgebouwen dienen minimaal 1 m uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd of op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw maximaal 60 m² bedragen, mits niet meer dan 50 % van het zij- en achtererf van dat hoofdgebouw wordt bebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij halfvrijstaande of twee-onder-één-kap woningen maximaal 70 m² bedragen, mits niet meer dan 50 % van het zij- en achtererf van dat hoofdgebouw wordt bebouwd;
- f. bijgebouwen binnen het bouwvlak worden niet meegerekend in de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw;
- g. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,25 m;
- h. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag nooit meer bedragen dan 1,5 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

- i. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag bedragen:
 1. maximaal 1 m voor erf- en terreinafscheidingen voorzover gelegen voor de (verlengde van de) naar de weg gekeerde gevel;
 2. maximaal 2 m voor overige erf- en terreinafscheidingen;
 3. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 sub a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Beroep aan huis*

Ten aanzien van een beroep aan huis gelden de volgende specifiek gebruiksregels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen beslaan met een maximum van 100 m²;
- b. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- d. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningsplichtig zijn op grond van artikel 2.1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Bedrijf aan huis*

Ten aanzien van een beroep aan huis gelden de volgende specifiek gebruiksregels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 1/3 van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen beslaan met een maximum van 100 m²;
- b. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- c. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- d. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- f. de activiteiten mogen niet vergunningsplichtig zijn op grond van artikel 2.1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- g. reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de basisbestemmingen mag op deze gronden niet anders worden gebouwd dan met inachtneming van de volgende regel:

- a. geen bouwwerken en/of ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd, voor zover de oppervlakte van deze bouwwerken meer dan 30 m² bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 voor bouwwerken en/of ondergrondse bouwwerken, ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, mits de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. In aanvulling op het bepaalde in lid 4.2 is het op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, aangeleggen van een drainage, ontginnen en het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
 2. het aanbrengen van drainages of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen van de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 3. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
 3. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 4.1 genoemde doeleinden ontstaat.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' wijzigen door het bestemmingsvlak geheel of gedeeltelijk te wijzigen of verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

4.6 Specifieke procedureregels

- a. De regels van de dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee de dubbelbestemming samenvalt.
- b. De regels van een andere bestemming zijn van overeenkomstige toepassing indien en voor zover deze regels in overeenstemming zijn met de regels van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkingen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning.
- b. Het bepaalde in artikel 6.1 onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

6.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

6.3 Ondergronds bouwen

6.3.1 Verbod

Het is verboden om gebouwen te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met uitzondering van kruipruimtes en fundering en kleine kelders met een maximale hoogte van 3 m en maximaal oppervlak van 20 m².

6.3.2 Afwijking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.3.1 voor het onderkelderen van gebouwen of het realiseren van een onderbouw, mits:

- a. er niet dieper dan 4 meter beneden peil wordt gebouwd;
- b. er toestemming is gegeven door de provincie Overijssel indien sprake is van permanente grondwaterstandverlaging;
- c. de bouwregels die gelden voor de bovengrondse bebouwing ten aanzien van situering, maximum bebouwingspercentage en maximum oppervlakte bijgebouwen/aan- en uitbouwen, daarbij in acht worden genomen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Vormen van geboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

7.2 Vormen van verboden gebruik (gebouwen)

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, behoudens gronden met de bestemming detailhandel. Niettemin is de verkoop toegestaan van goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid tot afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 4 m;
- b. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- c. het in geringe mate, doch met niet meer dan 2,50 m afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voorzover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

8.2 Voorwaarden afwijken

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 wordt niet verleend, indien de bouwen gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen in onevenredige mate worden beperkt of indien ter plaatse aanwezige waarden op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Verwijzing naar andere regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht bouwwerken

10.1 Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.

Artikel 11 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Het Kerspel 14-16**.

3 september 2013.

Vaststellingsbesluit

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende,

dat het vigerende bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt om op het perceel Het Kerspel 14-16 een woonfunctie te vestigen;

dat het bestemmingsplan 'Het Kerspel 14-16' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0042-OW01) conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 3 september 2013;

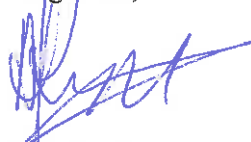
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Bestemmingsplan "Het Kerspel 14-16" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0042-OW01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -kaarten ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

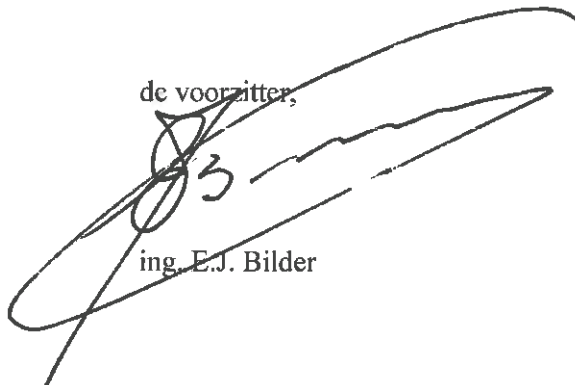
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van 26 september 2013

de griffier,



A.J. Renkema

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder

