
Voorschriften

juni 2007

Inhoudsopgave voorschriften

Paragraaf I.	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Paragraaf II.	Bestemmingsbepalingen	6
Artikel 3	Beschrijving in hoofdlijnen	6
Artikel 4	Woondoeleinden	7
Artikel 5	Woongebouwen	9
Artikel 6	Woongebied	10
Artikel 7	Woondoeleinden uit te werken	13
Artikel 8	Tuin	15
Artikel 9	Groenvoorzieningen	16
Artikel 10	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	17
Artikel 11	Voet-/fietspad	18
Artikel 12	Water	19
Paragraaf III.	Overige bepalingen	20
Artikel 13	Anti-dubbeltelbepaling	20
Artikel 14	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	21
Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	22
Artikel 16	Gebruiksbeepalingen	24
Artikel 17	Algemene procedurebepalingen	26
Artikel 18	Overgangsbepalingen	27
Artikel 19	Strafbepaling	28
Artikel 20	Titel	29

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *het plan*:
het bestemmingsplan **Noorder Koeslag** van de gemeente Olst-Wijhe;
2. *de plankaart*:
de plankaart van het bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. **OS0072AA**;
3. *aanbouw*:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aan huis verbonden beroep/bedrijf*:
een dienstverlenend beroep/bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. *ander-bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
6. *ander-werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
7. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
8. *bebouwingspercentage*:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
9. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
10. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

-
11. *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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
 12. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 13. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 14. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
 15. *bouwwlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
 16. *bouwwlakgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwwlak;
 17. *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;
 18. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
 19. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 20. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
 21. *eerste verdieping*:
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

-
22. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee aaneengebouwd;
24. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
25. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
26. *peil*:
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de gemiddelde hoogte van het natuurlijke terrein ter plaatse van het bouwwerk;
27. *prostitutie*:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
28. *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;
29. *scheidingsgrens*:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig aangewezen lijn, die binnen een bestemming een scheiding aangeeft tussen gronden waarop een opgenomen hoogte aanduiding wel respectievelijk niet van toepassing is;

-
30. *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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
31. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
32. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
33. *woongebouw*:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
34. *woonhuis*:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, of de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e de (bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een anderbouwwerk, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f de 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.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen 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 meter bedraagt.

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Status

De beschrijving in hoofdlijnen dient als referentiekader voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Bij de verwezenlijking en de uitwerking van de aan de gronden toegekende doeleinden zal hetgeen hierna in hoofdlijnen is beschreven als toetsingscriterium dienen. De beschrijving in hoofdlijnen is voorts bedoeld als afwegingskader bij de beoordeling van verzoeken om vrijstelling en voor het stellen van nadere eisen.

3.2 Uitvoering en fasering

- a Doelstelling is de realisering van een woonwijk met een woningdichtheid die past bij de schaal van het dorp Wijhe. Het aantal woningen binnen de bestemming **woondoeleinden uit te werken** varieert van gemiddeld 15 tot 25 woningen per hectare, na aftrek van de oppervlakte voor de maatschappelijke voorzieningen. Het aantal binnen de bestemming **woongebied** te realiseren woningen bedraagt minimaal 138 en maximaal 171 en binnen de bestemming **woongebouwen** minimaal 48 en maximaal 56;
- b voor ontwikkelingen in het plangebied worden twee fasen onderscheiden. De eerste fase betreft de benutting van de gronden met de bestemming **woongebied** en **woongebouwen** en de tweede fase betreft de gronden met de op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken bestemming **woondoeleinden uit te werken**. De tweede fase wordt uitgewerkt in 2011 of wanneer 75% van het gezamenlijk minimum aantal te bouwen woningen in de eerste fase is gerealiseerd;
- c voor de **onder b** genoemde planfasen geldt dat minimaal 40% van de woningen gerealiseerd dient te worden in het sociale segment (sociale huur en betaalbare koop volgens de definities uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2006-2015). Hiervan kan alleen worden afgeweken in het geval gedurende de plantijd nieuw gemeentelijk woonbeleid wordt vastgesteld op basis van herijkt woningmarktonderzoek en dit nieuwe beleid aanleiding geeft tot een andere verdeling;
- d voor het plangebied wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin richtlijnen voor de na te streven beeldkwaliteit van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte;
- e binnen het plangebied geldt een reservering voor 'groen en water' van 15 tot 20% van het gebied. Van het voor wonen bestemde gebied wordt 3% gereserveerd voor het realiseren van speelvoorzieningen;
- f er dient te worden gestreefd naar een zo zorgvuldig mogelijke afstemming van te bouwen woningsoorten op de behoefte;
- g voor parkeren geldt per woning de norm van 1,7 voor (half)vrijstaande woningen en van 1,5 voor rijenwoningen en appartementen;
- h de woningen dienen te voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Artikel 4 Woondoeleinden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woondoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woondoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1

voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e de goothoogte en/of de bouwhoogte mogen/mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

4.2.2

voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m²; en met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;

-
- d de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 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;
 - f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - g in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

- 4.2.3** voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

4.3 Vrijstelling

- 4.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- a het bepaalde in **4.2.1 onder c** en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
 - b het bepaalde in **4.2.1 onder e en/of f** en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

- 4.3.2** De in **4.3.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de fysieke en externe veiligheid;
 - e de sociale veiligheid;
 - f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- 4.3.3** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

4.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 5 Woongebouwen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woongebouwen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen tot het met **minimaal - maximaal aantal eenheden**, op de plankaart aangeduide aantal woningen, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, alsmede tot een bebouwde oppervlakte van niet meer dan 300 m² voor maatschappelijke voorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woongebouwen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;

5.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

5.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woongebied** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen tot het op de plankaart met **minimaal - maximaal aantal eenheden** aangeduide aantal, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, speel- en parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **woongebied** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- 6.2.1** voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:
- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of anderszins aaneen worden gebouwd;
 - c de voorgevel dient in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens te worden gebouwd;
 - d de afstand van de vrijstaande zijde van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - e de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
 - f de goothoogte en/of de bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart moet in acht worden genomen, waarbij de minimale goothoogte alleen van toepassing is voor de naar de weg gekeerde gevel;
 - g de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt voor gronden ter plaatse van uitsluitend de aanduiding **maximale bouwhoogte** 7m;
- 6.2.2** voor **aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen** de volgende bepalingen gelden:
- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - b de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 70 m² bij een vrijstaand of halfvrijstaand woonhuis;
 - 50 m² bij een anderszins aaneengebouwd woonhuis;met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;

-
- 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - d de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 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;
 - f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;

- 6.2.3** voor het bouwen van **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 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 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Vrijstelling

6.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in **6.2.1 onder c** en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;
- a het bepaalde in **6.2.1 onder d** en toestaan dat afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens 0 m bedraagt;
- b het bepaalde in **6.2.1 onder f en/of g** en toestaan dat een hoofdgebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.

6.4.2 De in **6.4.1** genoemde vrijstellingen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de fysieke en externe veiligheid;
- e de sociale veiligheid;

f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4.3 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

6.5 **Verwijzingen**

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 7 Woondoeleinden uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **woondoeleinden uit te werken** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen en woongebouwen, maatschappelijke voorzieningen, woonstraten, paden, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speel- en parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en terreinen, alsmede ter plaatse van de aanduiding **retentiegebied**, voor de tijdelijke berging van water.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Zolang en voorzover de in **7.3** bedoelde uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

7.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **7.2.1** mits:

- a het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking;
- b 75% van het minimaal aantal binnen de bestemmingen **woongebouwen** en **woongebied** te bouwen woningen is gerealiseerd;
- c belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken, waarbij het bepaalde in **17.1.1 onder a tot en met d** van overeenkomstige toepassing is.

7.3 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in **7.1** omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels.

7.3.1 Voor de uitwerking gelden de volgende bepalingen:

- a tot de uitwerking wordt eerst overgegaan in 2011 of nadat 75% van het gezamenlijk minimum aantal binnen de bestemmingen **woongebouwen** en **woongebied** te bouwen woningen is gerealiseerd;
- b indien de gronden zijn aangeduid met **groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg**, dienen aldaar groenvoorzieningen ten dienste van parkaanleg te worden gerealiseerd;
- c indien de gronden zijn aangeduid met **hoofdontsluiting** dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een hoofdontsluiting te worden gerealiseerd;
- d indien de gronden zijn aangeduid met **voet-/fietspad** dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een voet-/fietspad te worden gerealiseerd;
- e indien de gronden zijn aangeduid met **water** dient aldaar, dan wel op een afstand van ten hoogste 20 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, een watergang te worden gerealiseerd met daarbij behorende bruggen, dammen en/of duikers;

-
- f bebouwing voor geluidgevoelige functies dient - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
 - g voor maatschappelijke voorzieningen geldt een ruimtebeslag van niet meer dan 3.700 m²;
 - h bij de uitwerking zijn - voor zo ver toepasbaar - de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;
 - i burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

7.3.2 Voor **woonhuizen en woongebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a er dienen gemiddeld niet minder dan 15 en niet meer dan 25 woningen per hectare te worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van woonhuizen en woongebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

7.3.3 Voor **hoofdgebouwen ten dienste van maatschappelijke voorzieningen** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

7.3.4 Op de uitwerking is de in **17.1.1** opgenomen procedure van toepassing.

7.4 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **tuin** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **tuin** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouw-hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

8.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 9 Groenvoorzieningen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **groenvoorzieningen** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, in- en uitritten, speel- en parkeervoorzieningen, kunstobjecten en voorzieningen van de waterhuishouding, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met:

- a **brug**, voor een brug;
- b **speelterrein toegestaan**, voor een speelvoorziening voor de buurt;
- c **voet-/fietspad**, voor een voet-/fietspad van structurele betekenis ter plaatse dan wel op een afstand van ten hoogste 10 meter gemeten ter weerszijden van de aangeduide gronden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **groenvoorzieningen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van:

- speelvoorzieningen op de met **speelterrein toegestaan** aangeduide gronden, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6 m;
- lantaarnpalen of lichtmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6,50 m.

9.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 10 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **verkeers- en verblijfsdoeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor woonstraten en paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en kunstobjecten, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **verkeers- en verblijfsdoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 8 m mag bedragen.

10.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.

Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 11 Voet-/fietspad

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **voet-/fietspad** aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en fietspaden van infrastructurele betekenis, verbindingspaden voor langzaam verkeer, water, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

11.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **voet-/fietspad** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van lantaarnpalen of lichtmasten, waarvoor een bouwhoogte geldt van niet meer dan 6,50 m.

11.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **water** aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waaronder begrepen bruggen, dammen en/of duikers, alsmede indien de gronden zijn aangeduid met **brug**, voor een voor de wijkontsluiting van belangzijnde brug., met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **water** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

12.3 Verwijzingen

Paragraaf I: Inleidende bepalingen.
Paragraaf III: Overige bepalingen.

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
- 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - 2 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - 3 de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - 4 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - 5 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
 - 6 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bebouwingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
 - 7 het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 - 8 het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - de oppervlakte per vergroting niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- b De **onder a** bedoelde vrijstelling wordt slechts verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de fysieke en externe veiligheid;

-
- de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.1.2 Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 16 Gebruiksbepalingen

- a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van:
 - 1 gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - 2 vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - 3 gebouwen met een woonbestemming voor doeleinden van detailhandel of nijverheid en/of een gebruik van een aanhuis verbonden beroep/bedrijf.
- c Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.
- d De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is binnen de bestemming **woondoeleinden, woongebouwen** en **woongebied** toegestaan in gevallen waarbij:
 - het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 - de uitoefening van het aan huis verbonden beroep in de op het perceel aanwezige bijgebouwen niet leidt tot aantasting van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;
 - vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden beroep niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 - de activiteit die het aan huis verbonden beroep behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- e Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **b onder 3** ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf waarbij:
 - het gedeeltelijk gebruik van de woning niet meer dan 1/3 van het bruto-vloeroppervlak van de woning beslaat, dit tot een maximum van 80 m²;
 - bedrijfsmatig gebruik van bijgebouwen op het perceel niet tot aantasting leidt van de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging, met dien verstande dat het maximum van 80 m² aan bedrijfsruimte in de woning en bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden;

-
- vooraf is aangetoond dat eventuele verkeersaantrekkende werking als gevolg van de vestiging van het aan huis verbonden bedrijf niet leidt tot verkeers-, parkeer-, geluids- en stankoverlast;
 - de activiteit die het aan huis verbonden bedrijf behelst niet vergunningplichtig is inzake de Wet Milieubeheer. Wanneer de activiteit meldingsplichtig is kan een aanvullend onderzoek naar akoestiek, milieu, externe veiligheid en verkeersaspecten worden verlangd.
- f Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde **onder a** en het bepaalde in **18.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- g Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de in **17.1.2** opgenomen procedure van toepassing.

Artikel 17 Algemene procedurebepalingen

- 17.1.1** Op de voorbereiding van de uitwerking is de volgende procedure van toepassing:
- a een ontwerpbesluit ligt met bijhorende stukken gedurende zes weken ter inzage;
 - b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
 - d burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede;
 - e het besluit wordt aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring aangeboden tenzij Gedeputeerde Staten in het besluit tot goedkeuring van dit bestemmingsplan hebben omschreven dat het besluit hunnerzijds geen goedkeuring behoeft en niet van zienswijzen is gebleken;
 - f burgemeester en wethouders geven kennis van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht.
- 17.1.2** Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van vrijstelling is de volgende procedure van toepassing:
- a een aanvraag om vrijstelling en/of een ontwerpbesluit ligt met bijhorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
 - b de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
 - c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
 - d burgemeester en wethouders beslissen (met redenen omkleed) binnen vier weken na afloop van de terinzagelegging en delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mee.

Artikel 18 Overgangsbepalingen

18.1 Bouwwerken

18.1.1 Bouwwerken, die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerpplan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

18.1.2 Het bepaalde in **18.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Gebruik

18.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.

18.2.2 Het bepaalde in **18.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2.3 Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 19 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de **artikelen 16 onder a en 18.2.3** is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN NOORDER KOESLAG"

juni 2007.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Olst-Wijhe in de vergadering van
2 juli 2007

, Voorzitter

, Griffier