

GEMEENTE OLST-WIJHE

BESTEMMINGSPLAN JAN SCHAMHARTSTRAAT 87A EN B



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldende bestemmingsplan	1
1.3 Toelichting op de aanpassing	2
1.4 Juridische planbeschrijving	2
HOOFDSTUK 2 UITVOERBAARHEID	3
2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
2.2 Economische uitvoerbaarheid	3
REGELS	4
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Toepassingsregel	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Woongebied	7
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	8
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	8
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	10
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	11
Artikel 6 Overgangsrecht	11
Artikel 7 Slotregel	12

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost (vastgesteld op 21 maart 2011) is abusievelijk een verkeerde bouwregel opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'. Om deze fout juridisch te herstellen is deze (correctieve) herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Zonneveld-Oost' wat is vastgesteld op 21 maart 2011. Voor het plangebied is de bestemming 'Woongebied' van toepassing. Zie figuur 1 voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1: Uitsnede geldende bestemmingsplan Zonnekamp-Oost (plangebied globaal met rood omljnd)

1.3 Toelichting op de aanpassing

De abusievelijk verkeerd opgenomen bouwregel die met deze herziening wordt hersteld heeft betrekking op het gestelde binnen de bestemming 'Woongebied'. In het geldende bestemmingsplan is binnen deze bestemming een bouwvlak opgenomen waarbinnen twee vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden. Op basis van geldende plan dienen de voorgevels van deze woningen op minimaal 5 en maximaal 7 meter van de perceelsgrens te liggen. Het bouwvlak ligt echter op 10 meter van de perceelsgrens. De regels zijn dan ook strijdig met de verbeelding en dienen gecorrigeerd te worden. Onderhavig plan voorziet in een aanpassing van deze bepaling.

1.4 Juridische planbeschrijving

Voor het opstellen van planherzieningen zijn geen verplichte standaarden vastgesteld. Uitgangspunt moet zijn dat voor eenieder duidelijk en inzichtelijk is welke onderdelen van het plan onderdeel uitmaken van de herziening.

Er is gekozen voor de vorm van een herziening die wordt toegevoegd op het geldende bestemmingsplan Zonnekamp-Oost.

De verbeelding bevat de plancontour die het gehele plangebied omvat met daarop het bouwvlak waarbinnen bebouwing gerealiseerd dient te worden. De regels van het huidige bestemmingsplan zullen op één onderdeel worden herzien, maar blijven voor het overige van kracht.

In deze herziening van het bestemmingsplan wordt volstaan met een wijziging van de betreffende regel.

HOOFDSTUK 2 UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij de economische uitvoerbaarheid gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Ook is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

Zienswijze

Het plan wordt als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn van zes weken kan een ieder zienswijzen indienen. Nadat de reactienota zienswijzen is opgesteld en eventuele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen tegen het besluit en het plan.

2.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Kostenverhaal in het algemeen en in het kader van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is daarom ook niet aan de orde.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Jan Schamhartstraat 87a en b, met identificatienummer NL.IMRO.1773.BP2017003004-0201 van de gemeente Olst-Wijhe;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Artikel 2 Toepassingsregel

Deze correctieve herziening voorziet alleen in een aanpassing van een bouwregel van het bestemmingsplan 'Zonnekamp-Oost' van de gemeente Olst-Wijhe, zoals vastgesteld op 21 maart 2011.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS**Artikel 3 Woongebied**

De regels van de bestemming 'Woongebied' van het bestemmingsplan 'Zonnekamp-Oost' van de gemeente Olst-Wijhe zijn van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in artikel 6.2 onder a, sub 2 vervalt.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

De regels van het bestemmingsplan 'Zonnekamp-Oost' zijn onverkort van toepassing, met dien verstande dat deze regels worden aangevuld met het gestelde in deze hoofdstuk.

Artikel 4 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.

4.1 Overschrijden bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

4.2 Parkeergelegenheid

4.2.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger van die regel) worden nageleefd.

4.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 4.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

4.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

4.2.4 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

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. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. vrijstaande ondergeschikte gebouwen als zelfstandige woning;
- b. gronden als stand- of ligplaats van mobiele kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/ of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere als dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van gronden;
- d. de gronden en bouwwerken ten behoeve van handel of nijverheid;
- e. de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

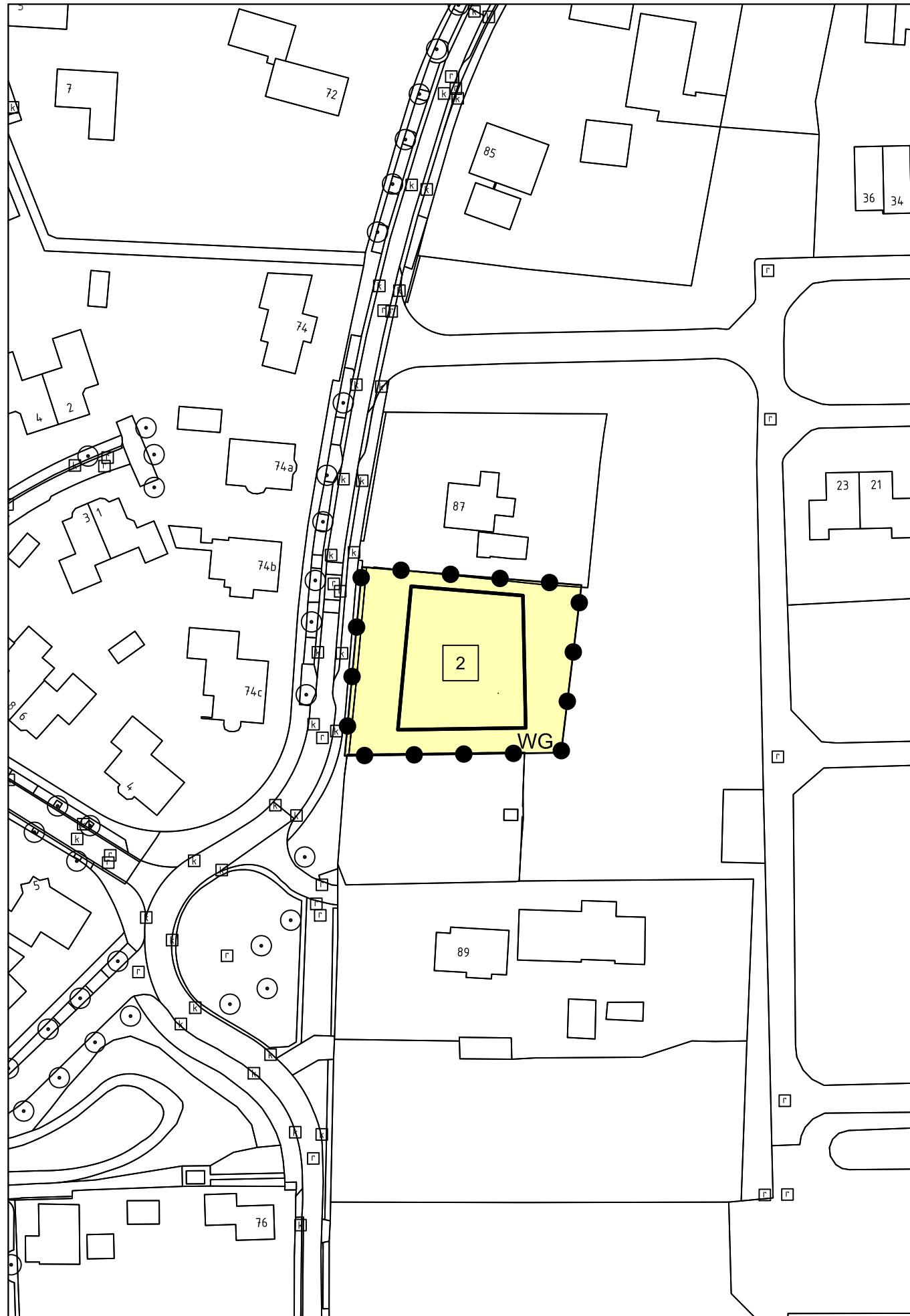
Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na de 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. dit lid onder 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 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Jan Schamhartstraat 87a en b' van de gemeente Olst-Wijhe.



Plangebied

Jan Schamhartstraat 87a en b

Enkelbestemmingen

WG Woongebied

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

Gemeente Olst-Wijhe
Jan Schamhartstraat 87a en b

Bestemmingsplan



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRIJME

project	20170918		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	20-07-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	03-07-2017
idn	NL.IMRO.1773.BP2017003004-0201		

W www.rho.nl
E info@rho.nl