

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

### **Artikel 1: Begrippen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het uitwerkingsplan Ser'i Bentana;

2. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

4. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

5. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein of kavel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

6. bestaande bouwwerken:

de bouwwerken die bestonden ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit van, bouwwerken die daarna zijn gebouwd op basis van een bouwvergunning en de bouwwerken die nog op basis van een verleende vergunning kunnen worden gebouwd;

7. bestaand gebruik (functie):

gebruik (functie) dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, gebruik (functie) dat daarna is ontstaan op basis van een besluit van het Bestuurscollege en het gebruik/functie dat nog op basis van een besluit kan worden gerealiseerd;

8. bestaande situatie:

bestaande bouwwerken in combinatie met bestaand gebruik (functie);

9. bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak;

10. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11. 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;

12. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

14. erfgrans

een grens van een kavel;

15. gebouw:

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

16. kavel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

17. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

18. peil:

indien op een kavel wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein
- indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

## **Artikel 2: Wijze van meten**

### **2.1. Meetvoorschriften**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de 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;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk (nokhoogte):  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. 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;
6. de afstand tot de perceelgrens:  
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;
7. de hoogte van een windmolen:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

### **2.2. Niet mee te meten onderdelen gebouwen**

Bij het meten worden de onderstaande onderdelen van gebouwen niet in beschouwing genomen:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

### **2.3. Meetverschil ondergrond**

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Onder een meetverschil wordt verstaan:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmingsgrens.

## HOOFDSTUK 2      BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

### Artikel 3:      Verblijfsgebied

#### **3.1.      Bestemmingsomschrijving**

De gronden met de bestemming 'Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voetpaden, fietspaden, bermen en nutsvoorzieningen.

#### **3.2.      Bouwvoorschriften**

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verblijfsgebied' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

##### *3.2.1.      Gebouwen*

Er mogen alleenabri's worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

##### *3.2.2.      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

#### **3.3.      Gebruiksvoorschrift**

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken.

## **Artikel 4: Wonen - Landschappelijk**

### **4.1. Bestemmingsomschrijving**

1. De gronden met de bestemming 'Wonen-Landschappelijk' zijn bestemd voor woningen in een landschappelijke omgeving en de tot een dergelijk woongebied behorende paden, erven, tuinen, groenvoorzieningen, landschappelijke zones, waterlopen en parkeervoorzieningen;

2. Binnen een woning is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50 m<sup>2</sup>. De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en mogen niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;

### **4.2. Bouwvoorschriften**

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen-Landschappelijk' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

#### *4.2.1. Gebouwen*

- a. per kavel is één woning toegestaan;
- b. het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 19 bedragen;
- c. een woning mag:
  1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;
  2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
  3. op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse erfgrans, op 15 meter van een achtererfgrans en op niet minder dan 5 meter van een voorgrens worden gebouwd
  4. niet groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>;
- d. het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>
- e. losstaande gebouwen bij een woning mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 meter

#### *4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Een terreinafscheiding mag:
  1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van de woning bevindt;
  2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast de woning bevindt en niet dicht bij een weg komt dan de naar de weg gekeerde gevels van de woning of het verlengde van deze gevels;
  3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een woning of het verlengde hiervan bevindt;
  4. niet worden gebouwd op een afstand van minder dan 15 meter vanaf de achtergrens van een kavel;
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouwen zijnde, anders dan een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

### **4.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

#### *4.3.1 Uitzondering*

Het is mogelijk om een woning op minder dan 15 meter vanaf de achtererfgrens te bouwen.

#### *4.3.2 Voorwaarden*

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat dit in verband met de hoogteverschillen noodzakelijk is om bebouwing op een kavel mogelijk te maken

### **4.4. Aanlegvergunning**

Het is zonder vergunning van het Bestuurscollege niet toegestaan cactussen en bomen met een stamomtrek van meer dan 65 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven het maaiveld, te kappen. Het bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als het kappen noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van een kavel en het kappen de landschappelijke inpassing van het woongebied niet negatief beïnvloedt.

### **4.5. Specifiek gebruiksvoorschriften**

#### *4.5.1 Landschappelijke zone*

Ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke zone' is het verboden de gronden te egaliseren en te verharderen en de aanwezige begroeiing te verwijderen.

#### *4.5.2 Inrichting als erf en tuin*

Het is verboden meer dan 800 m<sup>2</sup> van een kavel (inclusief de oppervlakte van een woning en losstaande gebouwen) in te richten als tuin of erf bij een woning.

### **4.6. Vrijstelling gebruiksvoorschrift**

#### *4.6.1 Uitzondering*

Het is mogelijk binnen de aanduiding 'landschappelijke zone' gronden te egaliseren en te verharderen en de aanwezige begroeiing te verwijderen.

#### *4.6.2 Voorwaarden*

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen als zij van mening is dat dit in verband met de hoogteverschillen noodzakelijk is om bebouwing op een kavel mogelijk te maken

## HOOFDSTUK 3      ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### **Artikel 5:      Anti-dubbeltelvoorschrift**

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:      Algemeen vrijstellingsvoorschrift**

Het Bestuurscollege is bevoegd om tot maximaal 10% vrijstelling te verlenen van de in deze voorschriften voorkomende maten, afstanden, oppervlaktes en percentages indien dit uit een oogpunt van welstand of bouwtechniek wenselijk is.

### **Artikel 8:      Parkeren**

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen indien in de directe nabijheid voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

### **Artikel 9:      Algemene gebruiksvoorschriften**

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken.

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen en stalling van containers anders dan ingevolge een bestemming is toegelaten;
- b. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van containers voor een periode langer dan één jaar;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen
- f. het niet waterdoorlatend verharderen van een terrein voor meer dan 65%

## HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTVOORSCHRIFTEN

### **Artikel 10:    Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het Bestuurscollege kan eenmalig vrijstelling verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

### **Artikel 11     Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 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 sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **Artikel 12:    Slotvoorschrift**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Voorschriften van het Uitwerkingsplan Ser'i Bentana.