Vossersschool

Inhoudsopgave

REGELS **3**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **8**
Artikel 3 Wonen - Woongebouw 8

Hoofdstuk3 Algemene regels **10**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 10
Artikel 5 Algemene bouwregels 11
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 12
Artikel 7 Algemene regels inzake afwijking 13
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 14
Artikel 9 Overig - Nadere eisen 15
Artikel 10 Overige regel 16

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **17**
Artikel 11 Overgangsrecht 17
Artikel 12 Slotregel 18

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst met bij recht toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Vossersschool

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Vossersschool met identificatienummer NL.IMRO.0093.xxxx-0001 van de gemeente Terschelling.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0093.xxxx-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan-/uitbouw en aangebouwd bijgebouw

een gebouw dat constructief verbonden is met een (hoofd)gebouw en dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw.

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 bebouwing

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

1.7 bestaand

1. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwe-zige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
    - bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
2. ten aanzien van het overige gebruik:
    - bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijgebouw

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw.

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.16 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.

1.17 dakkapel

een uitbouw van een schuin dakvlak

1.18 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, al dan niet zijnde een hoofdgebouw, en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.21 kap

een dak met een zekere helling.

1.22 kelder

een gedeelte van een gebouw dat geheel of vrijwel geheel onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen.

1.23 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-medische, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.24 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.

1.25 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand.

1.26 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het afgewerkte maaiveld.

1.27 seksinrichting

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

1.28 vaste woonplaats

het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert.

1.29 vrijstaand bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan een binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen (hoofd)gebouw.

1.30 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning of een uitsluitend voor niet-recreatieve bewoning bedoeld gedeelte van een gebouw:

1. bewoning:

de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen);

2. permanente bewoning:

het gebruiken van woonruimten als vaste woonplaats;

3. recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

4. weekend- en/of verblijfsrecreatie:

het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

5. vaste woonplaats:

de plaats waar een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen) gedurende 90 dagen van een halfjaar gehuisvest is.

1.31 woongebouw

een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met één of meer gemeenschappelijke toegangen en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.32 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil of het maaiveld* 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 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 of het maaiveld* ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

2.7 de oppervlakte van een permanent woongedeelte

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

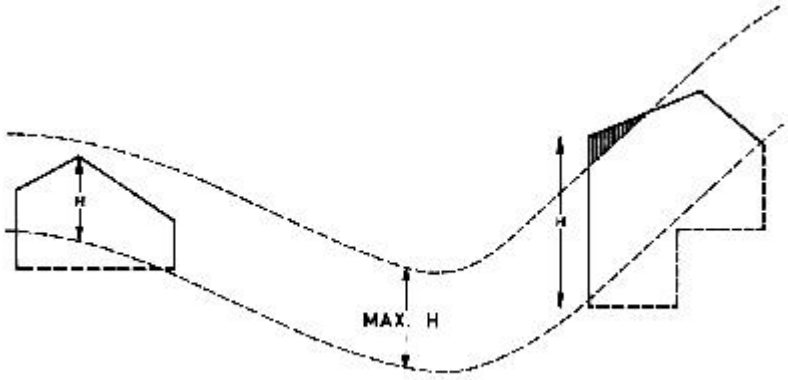
2.8 de vloeroppervlakte van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

2.9 de oppervlakte van personeelsruimten

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580.

***)**



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Woongebouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een woongebouw en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, eventueel in combinatie met een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in Bijlage 1 bij deze regels;
b. bergingen, ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”;

met daarbij behorende:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. woonstraten;
e. parkeervoorzieningen;
f. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van het woongebouw gelden de volgende regels:

a. het woongebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal te bouwen wooneenheden in het woongebouw zal ten hoogste 4 bedragen;
c. de goothoogte van het woongebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat dakkapellen en dakopbouwen zijn toegestaan met een totale breedte van maximaal 60% van de gevel en met een goothoogte van maximaal 7 m;
d. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 8 m bedragen.
e. de dakhelling van een gebouw zal ten minste 30º en ten hoogste 60º bedragen;

3.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen".
b. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen.

3.2.3 Voor de overige bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Regels inzake afwijking van de bouwregels

3.3.1 Afwijking aantal wooneenheden

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor een groter aantal wooneenheden, mits

a. de extra wooneenheid of wooneenheden past/passen binnen het meest recente Woonplan van de gemeente Terschelling.
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Afwijking bouwhoogte bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2.3. onder b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen, uitsluitend worden overschreden door:

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 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere onderkomens;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het storten van puin en afvalstoffen;
e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen.

6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder f in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor culturele voorstellingen en/of evenementen, mits:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen niet langer duurt dan ten hoogste zes weken per jaar;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 7 Algemene regels inzake afwijking

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;

b. enige bestemming wordt gewijzigd ten behoeve van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten, mits:
   1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand bouwwerk;
   2. de mast radiografisch noodzakelijk is;
   3. de bouwhoogte van de mast ten hoogste 15,00 m mag bedragen;
   4. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag be-dragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit;
   5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden;

Artikel 9 Overig - Nadere eisen

Er kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen gesteld worden aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Artikel 10 Overige regel

10.1 Saneringsregel

Na ontheffing, ten aanzien van bouwwerken die vallen onder de werking van de overgangsregels van artikel 10 lid 10.1 kan worden toegestaan dat een krachtens de Woningwet aanwezig gebouw of meerdere gebouwen en overkappingen, binnen een bestemmingsvlak, eenmalig geheel mag of mogen worden vernieuwd, mits de gezamenlijke bebouwde oppervlakte binnen het bestemmingsvlak niet meer dan 70% van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de in artikel 10 lid 10.1 toegelaten bouwwerken zal bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 11.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 onder a met maximaal 10 %.

c. Lid 11.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 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 11.2 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 lid 11.2 onder 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 11.2 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vossersschool van de gemeente Terschelling.