

Bijlage 'uitleg begrippen' bij de brief aan PS t.b.v. wijzigingsvoorstel artikel 5c PRV

Uitleg begrippen

In het gemeentelijke bestemmingsplan wordt geregeld welke functies en welke bebouwing op een locatie zijn toegestaan. Onder bebouwing worden niet alleen gebouwen begrepen, maar ook overige bouwwerken bijvoorbeeld de erfafscheidingen en de overkappingen.

De PRV bevat instructieregels die gemeenten in acht moeten nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De PRV werkt dus indirect (via het bestemmingsplan) door in gebruiks- en bouw mogelijkheden van grondeigenaren. Gemeenteraden hebben beleidsvrijheid bij het vaststellen van bestemmingsplannen, die wordt ingekaderd door het algemene kader van 'een goede ruimtelijke ordening' en door instructieregels van Rijk (Bro) en provincie (PRV). Bestemmingsplannen bestaan uit een plankaart (of verbeelding) met vlakken en aanduidingen en planregels die de betekenis van die vlakken en aanduidingen regelen.

In de voorgestelde artikelen 5c en 17 worden de termen bouwvlak, bouwblok, bestemmingsvlak en bouwperceel gebruikt. Deze termen worden hieronder toegelicht.

Een **bouwvlak** en een **bestemmingsvlak** zijn beide vlakken die zijn vastgelegd in bestemmingsplannen. Voor de begrenzing van deze vlakken is de plankaart/verbeelding leidend.

Een **bouwvlak** regelt waar welke bebouwing mag worden gebouwd.

Een **bestemmingsvlak** regelt de toegelaten functies (de bestemming). Bijvoorbeeld "Wonen" of "Agrarisch". Wat er exact mag, is geregeld in de planregels.

In de PRV wordt ook de term **bouwblok** gebruikt. Dit is een stedenbouwkundige term en is in wezen een driedimensionaal bouwvlak (een bouwvlak is daarmee de projectie van een bouwblok op de verbeelding/plankaart, zie ook art.2 PRV).

Een **bouwperceel** is een aaneengesloten stuk grond waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De begrenzing van een bouwperceel is niet juridisch op de plankaart/verbeelding van een bestemmingsplan vastgelegd. Niet de juridische situatie, maar de feitelijke situatie is leidend. De begrenzing van een bouwperceel kan door wijziging van de feitelijke situatie wijzigen, zonder dat het bestemmingsplan wijzigt. Een voorbeeld hiervan is de aankoop van gronden waardoor deze bij een ander bouwperceel gaan behoren. Bouwpercelen worden in bestemmingsplannen vaak gebruikt om de totale omvang van de bebouwing te regelen. Een bebouwingspercentage wordt standaard berekend over het bouwperceel. Door dit percentage niet te berekenen over het bouwvlak of het bestemmingsvlak, is het bestemmingsplan flexibeler.

Samengevat

Een **bouwvlak** (of een **bouwblok**) regelt waar bebouwing mag komen. Een **bestemmingsvlak** regelt het gebruik. Beide staan aangegeven op de verbeelding/plankaart. Een **bouwperceel** regelt de omvang van de bebouwing. Een bouwperceel staat niet op verbeelding/plankaart.

Een voorbeeld van de toepassing van deze begrippen op een willekeurige locatie:

De huidige situatie (vóór de toepassing van artikel 5c of art. 17 van de PRV).



Figuur 1 huidige situatie: paars gekleurde vlak

Op figuur 1 is de huidige situatie te zien. Het paars gekleurde **bestemmingsvlak** (zwart omlijnd) heeft in dit geval bestemming 'bedrijf'.

Het **bouwperceel** (gehele paars gekleurde perceel) is ongeveer 1.0784 m² groot.

Illustratie na de toepassing van art. 5c/17 PRV



Figuur 2 bestemmingsvlak

Op figuur 2 is (rood omlijnd) te zien dat het **bestemmingsvlak**, bestemming 'Wonen' heeft gekregen, het is geel gekleurd.

Het **bestemmingsvlak** is in dit geval ongeveer 2.080 m² groot. (het moet dus niet groter zijn dan 2.500 m²)



Figuur 3 bouwvlak

Op figuur 3 zijn de **bouwvlakken** te zien, waarin max. 2 woningen worden gebouwd van in dit geval ongeveer 100-150 m². In het bestemmingsplan wordt bepaald waar de (hoofd)gebouwen zullen staan en aan welke voorwaarden moeten voldoen.