

BESTEMMINGSPLAN

‘Hooilanden - Verbreding Staartweg’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2023-11-01

IMRO code: NL.IMRO.0184.BPStaatweg-VA01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1. Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
2. Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Groen.....	8
Artikel 4 Verkeer	9
Artikel 5 Leiding - Riool.....	10
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	11
3. Algemene regels	13
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 8 Algemene bouwregels.....	14
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	15
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	16
Artikel 11 Overige regels	17
4. Overgangs- en slotregels	18
Artikel 12 Overgangsrecht.....	18
Artikel 13 Slotregel	19

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Hooilanden - Verbreding Staartweg' van de gemeente Urk;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0184.BPStaatweg-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.3 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;

1.4 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Archeologische waarde

De aan het gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;

1.6 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 Bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat of in uitvoering is of dat na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.8 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 Bouwen

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

1.11 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;

1.12 Gebouw

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

1.13 Kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.14 Peil

de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer nabij de hoofdtoegang van een gebouw;

1.15 Plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan 'Hooilanden - Verbreding Staartweg', bestaande uit de geometrische verbeelding: NL.IMRO.0184.BPStaartweg-VA01;

1.16 Wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil 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;

2.2 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.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water;
- e. steigers;
- f. kunstwerken;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met een hoogte van niet meer dan 6 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bermen en taluds;

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 10 m.

Artikel 5 Leiding - Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolpersleiding.

5.2 Bouwregels

Op de in [artikel 5.1](#) bedoelde gronden mag in afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer, de maximale bebouwde oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.1](#) voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende basisbestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rioolpersleiding, in verband waarmee de leidingbeheerder wordt gehoord.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in [artikel 5.1](#) bedoelde gronden de volgende werken uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters ;
 3. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 4. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 5. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5.4 sub a](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functies die het plan beoogd te beschermen dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- c. Bij de afweging als bedoeld in [artikel 5.4 sub b](#) wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming;
- d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5.4 sub a](#) is vereist voor:
 1. werken en werkzaamheden, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 2. werken en werkzaamheden welke op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere aan de gronden toegekende bestemmingen, prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in [artikel 6.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming met omgevingsvergunning worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld dan wel de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
- b. [artikel 6.3 sub a](#) is niet van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning in de op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 100 m² en ingrepen die niet dieper dan 50 cm de bodem verstoren.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Op of in de in [artikel 6.1](#) bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het vergraven en egaliseren van gronden;
 2. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
 5. het aanbrengen van leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 6. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
 7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6.3 sub a](#) mag alleen worden verleend indien:
 1. door de uitvoering van de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen, of de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind; en
 2. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- c. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6.3 sub a](#) is vereist voor:
 - 1. werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - 2. werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van:

- a. het bestemmen van de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zoals bedoeld in [artikel 6.1](#), indien uit nader deskundig archeologisch (voor-) onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zoals bedoeld in [artikel 6.1](#), indien uit nader deskundig archeologisch onderzoek is gebleken:
 - 1. dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn; en
 - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

3. Algemene regels

Artikel 7 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.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Indien de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijkt van de in de planregels gegeven regels, mag in afwijking van deze regels, de bestaande:

- a. goot- en bouwhoogte;
- b. oppervlakte van een bouwwerk;
- c. oppervlakte van een bouwvlak;
- d. inhoud;
- e. afstanden;

als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering, inhoud of oppervlakte op een legale wijze bij of krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet ruimtelijke ordening en -voorzover van toepassing- de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut met een oppervlakte, voorzover het een gebouw betreft, van maximaal 25 m² en een maximale goothoogte van 3 m, in verband waarmee bij het oprichten van bedoelde bouwwerken langs een weg, de kade of een waterloop, de wegbeheerder en/of het waterschap gehoord worden;
- b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van palen en masten, met een hoogte van niet meer dan 12 m.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub a, Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden in de analoge verbeelding.

Artikel 11 Overige regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van bebouwing en beplanting in verband met in acht te nemen afstanden tot wegen ten aanzien van de verkeersveiligheid en in verband met in acht te nemen afstanden tot watergangen.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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. Eenmalig kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend van artikel 11.1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. [artikel 12.1 sub a](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 [artikel 12.2 sub 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 [artikel 12.2 sub 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. [artikel 12.2 sub 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.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hooilanden - Verbreding Staartweg'.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van ...

De griffier,

De voorzitter,