

VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. *Het plan:*
Bestemmingsplan Ossehaar, uitwerkingsplan fase B.
- b. *De plankaart:*
De plankaart van het uitwerkingsplan fase B.
- c. *Aan huis gebonden beroep of bedrijf:*
een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf dat in die woning, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;
- d. *Bebouwing:*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. *Bijgebouw*
Een bouwwerk dat bij een hoofdgebouw/woning hoort, maar er volledig vrij van staat, meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of berging.
- f. *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 en vergroten van een standplaats);
- g. *Bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- h. *Bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- i. *Gebouw:*
elk bouwwerk of een onderdeel van een bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- j. *Geschakelde woningen*
Een vrijstaande woning die met de naastliggende woning(en) verbonden is.
- k. *Grondgebonden woningen*
Een woning op een eigen perceel.
- l. *Openbaar terrein*
Met openbaar terrein wordt bedoeld wegen, voetpaden, parkeerplaatsen en dergelijke. Tevens valt het openbaar groen hieronder. Niet bedoeld worden achterpaden die uitsluitend bedoeld zijn voor de ontsluiting van (privé)gronden welke aan beide zijden van het pad liggen. Een achterpad dat slechts aan één zijde aan privégrond heeft liggen en aan de andere zijde aan openbaar groen ligt is openbaar terrein (openbaar groen).
- m. *Perceel*
Grondstuk, kadastrale eenheid. Ook wel kavel genoemd.

- n. *Perceelsgrens*
Grens van een perceel, scheiding tussen twee percelen.
- o. *Rijenwoning*
Geschakelde ééngzinswoning in een rij.
- p. *Rooilijn*
In het bestemmingsplan vastgelegde lijn waarachter gebouwd dient te worden. Meestal gelijk aan de voorgevellijn.
- q. *Straatpeil:*
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- r. *Uitbouw*
Een aan een gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
- s. *Voorgevellijn*
Een denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen.
- t. *Voorgevelrooilijn*
de als zodanig op de plankaart aangegeven aanduiding die een denkbeeldige lijn weergeeft waarop of waarachter de voorgevel van een woning zich dient te bevinden.
- u. *Voorkant*
Het gedeelte van een gebouw dat naar de openbare weg gekeerd is. Meestal is dit tevens het gedeelte waar zich het toegangspad naar de voordeur bevindt.
- v. *Woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- w. *Zijerf*
Het gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.
- x. *Zijgevellijn*
Een denkbeeldige lijn die strak langs de zijgevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het straatpeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant goot- c.q. druiplijn, het boeibord op een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. *de oppervlakte van een bouwwerk:*
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven straatpeil meegerekend;
- d. *de inhoud van een bouwwerk:*
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e. *de afstand tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel:*
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van een bouwperceel;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden liftschachten, antennes, ventilatiekanalen en schoorstenen buiten beschouwing gelaten.

Artikel 3 Relatie met het vigerende bestemmingsplan

Ten aanzien van de in het uitwerkingsplan begrepen gronden geldt dat de voorschriften, gegeven in het bestemmingsplan "Ossehaar" en de partiële herziening "Ossehaar-Noord" vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Coevorden d.d. 9 maart 1999 respectievelijk 11 april 2000, van toepassing zijn.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de bestemming "Woongebied" nader uitgewerkt dient te worden. Het voorliggende plan is de weergave daarvan.

De uit te werken gronden zijn bestemd voor:

- a woondoeleinden, met inbegrip van aan huis gebonden beroepsuitoefening;
- b maatschappelijke doeleinden;
- c verkeersdoeleinden in de vorm van woonstraten, fiets- en voetpaden en parkeerplaatsen;
- d doeleinden van openbaar nut;
- e groenvoorzieningen, speelterreinen en waterpartijen.

ad c Onder "verkeersdoeleinden" wordt onder andere verstaan:

- woonstraten
- fietspaden
- voetpaden
- parkeerplaatsen
- inritten
- groenvakken tussen de rijbaan en de loopstroken

ad d Onder "doeleinden van openbaar nut" wordt onder andere verstaan:

- transformatorhuisjes
- schakelkasten
- verdeelkasten
- wasplaatsen

ad e Onder "groenvoorzieningen, speelterreinen en waterpartijen" wordt onder andere verstaan:

- grotere groenvlakken (anders dan bedoeld onder verkeersdoeleinden)
- plantsoenen
- speeltuintjes
- trapveldjes
- waterpartijen
- watergangen
- sloten
- vijvers

Artikel 4 Bebouwingsbepalingen

Voor het bouwen van gebouwen in gebied E (zoals aangegeven op de plankaart) gelden de volgende bepalingen:

1. De woningen worden vrijstaand gebouwd met een minimale bovengrondse inhoud van 600 m³;
2. Gebouwen dienen in de bouwblokken, aangegeven op de plankaart, te worden gebouwd. Voorgevels van woningen dienen in of achter de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
3. Aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen dienen gesitueerd te worden aan de noordoostzijde van de woning. Het gestelde in dit lid geldt niet als de noordoostzijde grenst aan een openbaar terrein;
4. De woningen dienen in één bouwlaag plus kap te worden gebouwd. In afwijking hiervan is het toegestaan dat de woningen in de binnenring van dit gebied, zoals aangegeven op de plankaart, worden gebouwd in twee bouwlagen plus kap;
5. De dakhelling is minimaal 30°;
6. In afwijking van het in lid 4 en lid 5 bepaalde is het toegestaan om woningen met platte daken te realiseren. Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, vervallen ook de voorschreven bouwlagen die lid 4 aangeeft;
7. In afwijking van het in lid 5 bepaalde is het toegestaan om bijgebouwen te voorzien van een plat dak. Voor uitbouwen is dat ook toegestaan, mits de oppervlakte van de uitbouw niet groter is dan 30 m²;
8. Voor de binnenring, zoals aangegeven op de plankaart, geldt dat op een afstand van meer dan 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 6 en 10 meter bedragen;
9. Voor de buitenring, zoals aangegeven op de plankaart, geldt dat op een afstand van meer dan 4 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens van de niet aangebouwde zijgevel van de woning en/of in het gebied op een afstand van meer dan 8 meter vanaf de achterperceelgrens de goot- en bouwhoogte ten hoogste respectievelijk 4,50 en 10 meter bedragen;
10. In afwijking van het in lid 9 bepaalde geldt voor woningen met platte daken in de buitenring een maximale bouwhoogte van 6,5 meter;
11. Bijgebouwen dienen tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning en het verlengde ervan te worden gebouwd;
12. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd en tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 300 m², indien het bouwperceel niet groter is dan 1000 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1000 m² bedraagt de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m²;
13. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² per bouwperceel bedragen;
14. Een oprit dient een minimale lengte van 5 meter op het eigen perceel te hebben om te dienen als parkeerruimte.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 meter, behoudens masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedragen mag.

Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Lid 11; voor het bouwen tot (verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, dan wel tot 1 meter voor deze gevel, met inachtneming van lid 14 van de bebouwingsvoorschriften;
- b. Lid 8 en lid 9; voor een andere afstandmaat dan de voorgeschreven afstand van 8 meter, indien de kavelgrootte dan wel de situering van de kavel in relatie tot de omgeving zich hier niet tegen verzetten.

Artikel 5 Titel

Dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald als “bestemmingsplan Ossehaar, uitwerkingsplan fase C”.

Vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden d.d.

..... , burgemeester

..... , secretaris