

Ruinelaan 29, Bergen

Gemeente Bergen

Augustus 2018

TOELICHTING
Aanleiding, doelstelling en inhoud

4

Het verzoek is voorts getoetst aan de planologische visie “Recreatiewoningen op particuliere erven met een woonbestemming”; de situatie Ruinelaan 29 is in overeenstemming is met deze visie. Immers deze visie staat nieuwe recreatiewoningen niet toe behoudens bestemming van een historisch ontstane situaties en reeds bestaande planologische mogelijkheden. De recreatiewoning aan de Ruinelaan 29 past dus binnen het geldende beleid; van eventuele handhaving is geen sprake.

Nu de recreatiewoning reeds aanwezig is en vergund, kan een nadere toets aan ruimtelijk relevant beleid en milieu- en omgevingsaspecten achterwege blijven. Het plan is mede gelet hierop financieel uitvoerbaar en van vooroverleg ex art 3.1.1. Bro kan worden afgezien gezien het kleinschalige karakter en het feit dat de bebouwing er reeds staat. Wel is conform artikel 3.8 Wro jo afd 3.4 Awb het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kon dan zijn of haar zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

REGELS

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

Het bestemmingsplan Ruinelaan 29 met planidentificatiecode NL.IMRO.0363.bpRuinelaan29-C001 van de gemeente Bergen;

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0363.bpRuinelaan29-onx1 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 Verbeelding:

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 Bebouwing:

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.5 Bebouwingspercentage:

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.6 Bestaand:

a. bij bebouwing: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning;

b. bij gebruik: gebruik zoals dat bestond ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.7 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.8 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 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;

1.10 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.11 Bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

1.12 Bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 Bouwperceelgrens:

Een grens van een bouwperceel;

1.14 Bouwvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;

1.15 Bouwvlakgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.16 Bouwwerk:

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

1.17 Brutovloeroppervlak:

De totale vloeroppervlakte van winkels, (ondergeschikte) horeca, dienstverlening, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

1.18 Gebouw:

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

1.19 Hoofdgebouw:

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.20 Recreatiewoning:

Een permanent ter plaatse aanwezig gebouw of een gedeelte van een gebouw, geen woonkeet en geen stacaravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, te gebruiken;

1.21 Voorgevel:

De zijde of zijden vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is en/of de zijde(n) die georiënteerd is/zijn op een verkeersbestemming en die qua uitstraling als belangrijkste kan worden aangemerkt;

1.22 Wonen:

Het verblijven in een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld als de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners;

1.23 Woning:

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De breedte, lengte en diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

2.2 De oppervlakte van een gebouw:

Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren. Indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 1 m, dient het meerdere te worden meegerekend in de oppervlakte. Vergunningsvrije bouwwerken worden niet meegerekend;

2.3 De inhoud van een gebouw:

Tussen het afgewerkte maaiveld of, indien het gebouw direct aan de weg grenst, de hoogte van de kruin van de weg, de buitenzijde van de gevels en/of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van de daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten en exclusief vergunningsvrije bouwwerken;

2.4 De goot (-of boeiboord)hoogte van een gebouw:

Tussen de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren en:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang); b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld.

Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan $\frac{1}{3}$ van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan $\frac{2}{3}$), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt;

2.5 De bouwhoogte van een gebouw:

Tussen het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftkokers, trappenhuisen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, niet zijnde dakterrasafscheidingsen, en:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang); b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het direct aan de gevels grenzende aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.6 De bouwhoogte van een ander bouwwerk/bouwwerk, geen gebouw zijnde:

Tussen het hoogste punt van het bouwwerk en de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld danwel het waterniveau ingeval het bouwwerk boven water wordt gebouwd; bij constructies worden de onderdelen in verticale stand meegerekend;

2.7 Afstanden:

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.8 Dakhelling:

Langs (ieder punt van) het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.9 Dakoverstek:

Tussen de verticale projectie van de buitenzijde van de gevel en de buitenzijde van de dakoverstek;

2.10 Bedrijfsvloeroppervlakte:

De oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de binnenzijde van de scheidsmuren die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, met uitzondering van ruimten voor verticaal verkeer, ruimten voor gebouwinstallaties, dragende binnenmuren, vrijstaande draagconstructies en delen van vloeren waarboven de vrije hoogte lager is dan 1,5 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' met dien verstande dat voor het overige het bestemmingsplan 'Bergen - Dorpskern Zuid' van kracht blijft, met uitzondering van artikel 24, lid c en e.

3.2 Bouwregels

Een recreatiewoning moet gebouwd worden binnen de gronden met de aanduiding 'recreatiewoning'.

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;

Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken:

5.1.1 Algemeen:

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,

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

5.1.2 Afwijking:

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 5 lid 1 met maximaal 10%;

5.1.3 Uitzondering:

artikel 5 lid 1 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;

5.2 Overgangsrecht gebruik:

5.2.1 Algemeen:

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

5.2.2 Strijdig gebruik:

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 5 lid 2.1, 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;

5.2.3 Onderbroken gebruik:

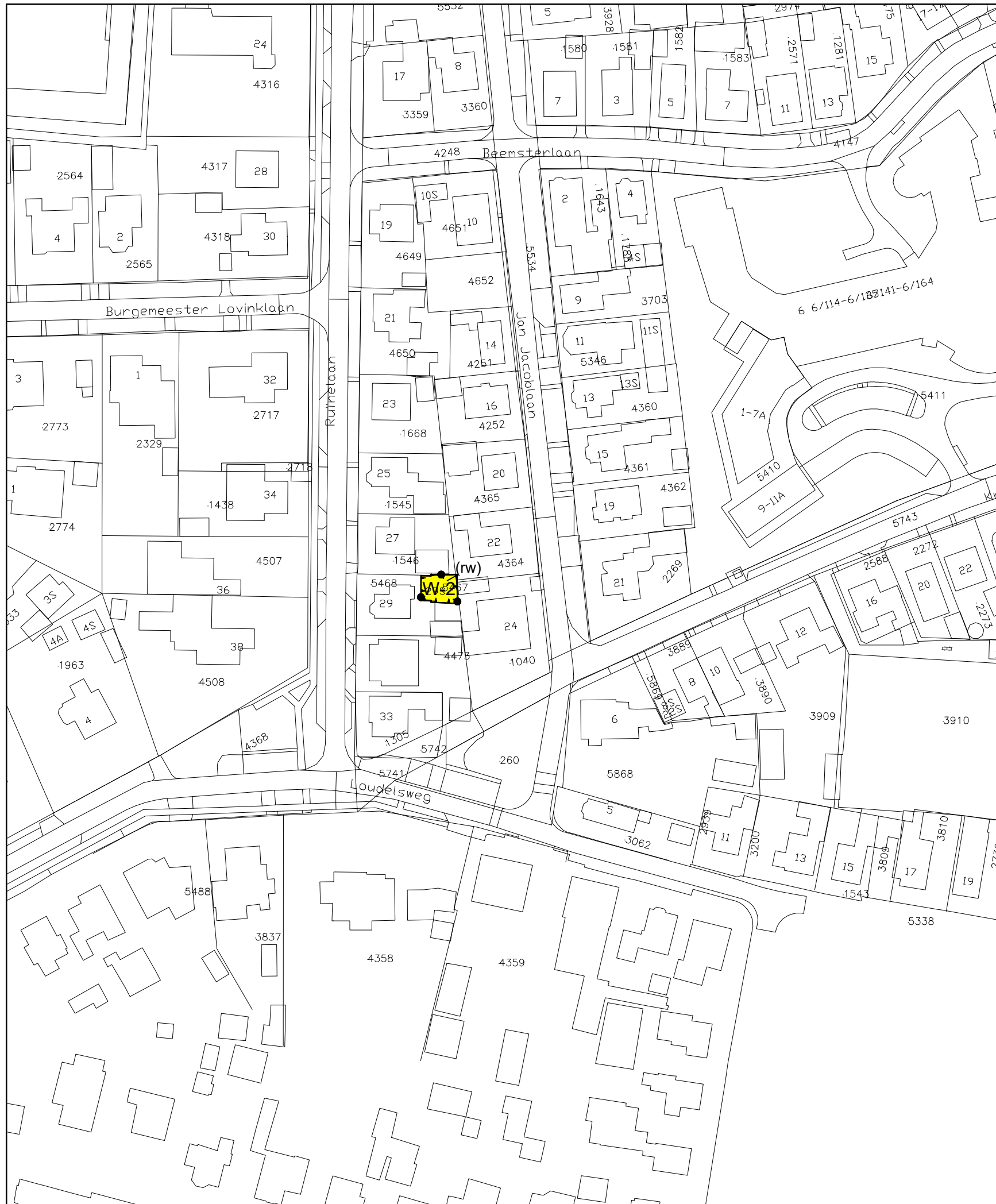
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 5 lid 2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

5.2.4 Uitzondering:

artikel 5 lid 2.1 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 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Ruinelaan 29



Plangebied

 Ruinelaan 29


Enkelbestemmingen

 W-2 Wonen - 2

Functieaanduidingen

 (rw) recreatiewoning

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 14-12-2018
 schaal 1 : 1000
 formaat A3
 proj. nr. -
 blad 1/1

gemeente
Bergen
 bestemmingsplan
Ruinelaan 29
 planid : NL.IMRO.0373.bpRuinelaan29-C001



Plankaart
 stedenbouwkundig tekenwerk
 M 06 123 987 02 - info@plankaart.nl
 www.plankaart.nl

planstatus : vastgesteld