

Regels

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Wonen	15
Artikel 6 Woongebied	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 9 Algemene procedureregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 10 Overgangsrecht	25
Artikel 11 Slotregels	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Poederoijen, Oostvleugel II' van de gemeente Zaltbommel (projectnummer 211X0233.043928_3);

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.PDRBP20090009-OW01 met de bijbehorende regels;

1.3 plankaart:

de tekening(en) (nr.211X02433_pk1) van het bestemmingsplan Poederoijen, Oostvleugel II' van de gemeente Zaltbommel;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 achtergevelrooilijn:

de van de weg afgekeerde lijn, zoveel mogelijk evenwijdig aan de voorgevellijn, waarbij in de regels een maximum afstand tot die voorgevellijn is voorgeschreven;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf aan huis:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

1.9 beroep aan huis:

het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaalde vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijmassa:

een vrijstaand of aan de hoofdmassa aangebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdmassa;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 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;

1.19 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdmassa, te weten vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd, waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdmassa's;
- b. onder halfvrijstaand wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdmassa is begrensd;
- c. onder geschakeld wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdmassa's, maar door middel van bijmassa's is verbonden met andere hoofdmassa's;
- d. onder aaneengebouwd wordt verstaan dat de hoofdmassa deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdmassa's, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdmassa's begrensd, met uitzondering van de hoofdmassa's die de aldus gevormde rij beëindigen;

1.20 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoekperceel:

een perceel dat aan twee zijden aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen) grenst;

1.24 hoofdmassa:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.25 kap:

een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door minimaal twee schuin hellende dakschilden;

1.26 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.27 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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 (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.28 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.29 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn welke wordt gevormd door de krachtens deze voorschriften toegelaten bebouwing, in het geval langs een wegzijde geen bebouwing aanwezig is;

1.30 voorziening van openbaar nut:

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.31 wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;

1.32 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de 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 tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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 onderschikte bouwdelen, 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 ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.8 breedte van bouw-percelen:

tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

2.9 breedte van woningen:

tussen de zijgevels van hoofdmassa's in de naar de zijde van de weg gekeerde bebouwingsgrens;

2.10 lengte, breedte en diepte bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.11 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaam verkeersroutes;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water);
- e. voorzieningen van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming toegelaten;
- b. de hoogte van bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - speeltoestellen en ballenvangers, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
 - verlichtingsarmaturen en bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

4.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2, mits:

- a. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwantiteit en waterkwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder over de vraag of door de voorgenomen activiteit het belang van de waterhuishouding niet onevenredig wordt aangetast en welke voorwaarden aan de ontheffing worden gesteld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis met een maximum van 30 m², waarbij de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- c. parkeervoorzieningen, waarbij een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein geldt en waarbij bijmassa's (zijnde garages) niet worden meegeteld als zijnde parkeerplaats;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water, inclusief bijbehorende bouwwerken, zoals oeververbindingen (bruggen).

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen geldt dat uitsluitend bouwwerken zijn toegelaten die ten dienste staan van de bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdmassa's met bijbehorende bijmassa.
- b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen alsmede de bepalingen in deze regels.

5.2.1 Hoofdmassa

Voor het bouwen van hoofdmassa gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend hoofdmassa's in de vorm van vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. hoofdmassa's zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de achtergevelrooilijn ligt op 12 meter vanaf de voorgevellijn d.w.z. de diepte van de hoofdmassa mag maximaal 12 meter bedragen, uitgezonderd bestaande legale hoofdmassa's waarvan de achtergevelrooilijn dieper ligt dan op 12 meter vanaf de voorgevellijn;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 6 meter;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- f. de hoofdmassa's dienen te zijn voorzien van een kap, met een minimale en maximale dakhelling van 45° en 60°;
- g. de minimale breedte van de hoofdmassa's bedraagt 6 meter.

5.2.2 Bijmassa

Voor het bouwen van bijmassa bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. behoudens het bepaalde in sub d, dient de afstand van bijmassa tot de voorgevellijn minimaal 3 meter te bedragen;
- b. indien de hoofdmassa is gelegen op een hoekperceel, dient de afstand van bijmassa tot de zijdelingse perceelsgrens die naar het openbare gebied is gekeerd minimaal 3 meter te bedragen;
- c. bij vrijstaande woningen dient de afstand van bijmassa tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen;
- d. voor de voorgevellijn dan wel op een afstand van minder dan 3 meter vanaf de voorgevellijn mag per hoofdmassa één uitbouw, zoals een portaal of een erker worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m², een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale hoogte van 3 meter;
- e. het gezamenlijk oppervlak van bijmassa mag maximaal 100 m² bedragen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 15%, tot een maximum van 250 m²;
- f. de goothoogte van aangebouwde bijmassa mag maximaal 3 meter dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw bedragen;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijmassa mag maximaal 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijmassa mag maximaal 6 meter bedragen;
- i. het plaatsen van hekwerken op aangebouwde bijmassa is toegestaan, indien en voor zover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en mits de hoogte van het hekwerk maximaal 1 meter bedraagt;

- j. de diepte van aangebouwde bijmassa mag, te meten van de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de diepte van het met de zijgevel van het hoofdgebouw verbonden bijmassa, te meten vanaf de achtergevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan, niet meer bedragen dan 4 meter.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, voor zover gelegen voor de voorgevellijn mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
- b. op de gronden, voor zover gelegen achter de voorgevellijn mag de hoogte maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen alsmede vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de:

- 1. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 2. situering en afmetingen van bouwpercelen;
- 3. kapvorm van gebouwen;
- 4. aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op openbaar en eigen terrein;
- 5. functie en inrichting van de openbare ruimte;

indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1 , sub f , voor het afwijken van een kap, en/of de dakhelling, onder de voorwaarden dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor zover vrijstaande bijmassa betreft voor (zelfstandige)bewoning;
- b. van ruimten binnen hoofdmassa en/of bijmassa voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.5, sub b, voor de uitoefening een bedrijf aan huis in de hoofdmassa en/of de bijmassa onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het bedrijf aan huis mag maximaal 30 m² bedragen.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis met een maximum van 30 m², waarbij de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- c. verkeers- en verblijfsgebied in de vorm van ontsluitings- en toegangswegen en langzaam verkeersroutes, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'as van de weg' is een (hoofd/wijk)ontsluitingsweg toegestaan, met dien verstande dat deze aanduiding indicatief is, wat betekent dat een verschuiving van de aanduiding 'as van de weg' van maximaal 15 meter aan weerszijden mogelijk is;
- d. parkeervoorzieningen, waarbij een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning geldt, waarvan bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, waarbij bijmassa's (zijnde garages) niet worden meegeteld als zijnde parkeerplaats;
- e. groenvoorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. speel- en wandelgelegenheid;
- h. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water, inclusief bijbehorende bouwwerken, zoals oeververbindingen (bruggen);
- i. voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen geldt dat uitsluitend bouwwerken zijn toegelaten die ten dienste staan van de bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdmassa's met bijbehorende bijmassa, alsmede voorzieningen van openbaar nut.
- b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de bepalingen in deze regels.

6.2.1 Hoofdmassa

Voor het bouwen van hoofdmassa gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 60 hoofdmassa's in de vorm van woningen worden gebouwd overeenkomstig de volgende bouwwijze: vrijstaand, twee-aaneen (half-vrijstaand), geschakeld en/of aaneengesloten;
- b. de voorgevel van de woning dient evenwijdig dan wel haaks op de westelijke plangrens te worden gesitueerd op minimaal 2 meter vanaf de weg en dat de verspringing van de voorgevellijn ten opzichte van de naastgelegen woning maximaal 2 meter bedraagt, behoudens de woningen die zijn georiënteerd aan de Egter van Wissekerkeweg, waar de afstand tot de weg 2 meter dient te bedragen;
- c. de achtergevelrooilijn ligt op 12 meter vanaf de voorgevellijn d.w.z. de diepte van de hoofdmassa mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 6 meter;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- f. de hoofdmassa's dienen te zijn voorzien van een kap, met een minimale en maximale dakhelling van 45° en 60°;
- g. met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

Bouwwijze	Minimale breedte bouwperceel	Minimale breedte hoofdmassa	Minimale afstand hoofdmassa tot zijdelingse perceelsgrens
Vrijstaand	11 meter	6 meter	3 meter
Geschakeld	9 meter	6 meter	3 meter aan één zijde
Twee-aaneen (Half-vrijstaand)	9 meter	6 meter	3 meter aan één zijde
Aaneengesloten	-	5,4 meter	-

6.2.2 Bijmassa

Voor het bouwen van bijmassa bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- behoudens het bepaalde in sub d, dient de afstand van bijmassa tot de voorgevellijn minimaal 3 meter te bedragen;
- indien de hoofdmassa is gelegen op een hoekperceel, dient de afstand van bijmassa tot de zijdelingse perceelsgrens die naar het openbare gebied is gekeerd minimaal 3 meter te bedragen;
- bij vrijstaande woningen dient de afstand van bijmassa tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen;
- voor de voorgevellijn dan wel op een afstand van minder dan 3 meter vanaf de voorgevellijn mag per hoofdmassa één uitbouw, zoals een portaal of een erker worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m², een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale hoogte van 3 meter;
- het gezamenlijk oppervlak van bijmassa mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor het gedeelte van het bouwperceel dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 50%;
- de goothoogte van aangebouwde bijmassa mag maximaal 3 meter dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw bedragen;
- de goothoogte van vrijstaande bijmassa mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van bijmassa mag maximaal 6 meter bedragen;
- het plaatsen van hekwerken op aangebouwde bijmassa is toegestaan, indien en voor zover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en mits de hoogte van het hekwerk maximaal 1 meter bedraagt;
- de diepte van aangebouwde bijmassa mag, te meten van de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 15 meter, met dien verstande dat de diepte van het met de zijgevel van het hoofdgebouw verbonden bijmassa, te meten vanaf de achtergevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan, niet meer bedragen dan 4 meter.

6.2.3 Kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut

Voor het bouwen van kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut, gelden de volgende bepalingen:

- het oppervlak van een gebouwtje van openbaar nut mag maximaal 30 m² bedragen;
- de hoogte van de bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verkeers- en verblijfsgebieden, inclusief de groen- en speelvoorzieningen, mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepalingen:

- op de gronden, voor zover gelegen voor de voorgevellijn mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 1 meter mag bedragen en vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;

- b. op de gronden, voor zover gelegen achter de voorgevellijn mag de hoogte maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen alsmede vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsomschrijving in lid 1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de:

- 1. situering en afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 2. situering en afmetingen van bouwpercelen;
- 3. kapvorm van gebouwen;
- 4. aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op openbaar en eigen terrein;
- 5. functie en inrichting van de openbare ruimte;
indien zulks noodzakelijk is:
 - a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - b. in verband met de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
 - c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1, sub f, voor het afwijken van een kap, en/of de dakhelling, onder de voorwaarden dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor zover vrijstaande bijmassa betreft voor (zelfstandige) bewoning;
- b. van ruimten binnen hoofdmassa en/of bijmassa voor de uitoefening van een bedrijf aan huis;
- c. van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.

6.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5.5, sub b, voor de uitoefening een bedrijf aan huis verbonden in de hoofdmassa en/of de bijmassa onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het bedrijf aan huis mag maximaal 30 m² bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit plan ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van de op de kaart of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. het bepaalde 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 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 het bepaalde in 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 het bepaalde 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. het bepaalde 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 11 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan 'Poederoijen, Oostvleugel II' .

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente d.d. 9 juli 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan ".

Mij bekend,

de griffier.

