

GEMEENTE ZALTBOMMEL

Bestemmingsplan Nederhemert – Het Boveneind

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Groen	6
Artikel 4	Verkeer	7
Artikel 5	Wonen	8
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 9	Algemene procedureregels	14
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 10	Overgangsrecht	15
Artikel 11	Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Nederhemert, Het Boveneind van de gemeente Zaltbommel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0297.NHNB20090014-VS01 met de bijbehorende regels.

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 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

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.

1.6 aan huis verbonden beroep:

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.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 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.

1.18 bouwwijze:

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

- onder "vrijstaand" wordt verstaan dat de hoofdmassa van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdmassa.

1.19 detailhandel:

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

1.20 gebouw:

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

1.21 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.

1.22 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.23 woning:

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

1.24 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.25 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de diepte van aangebouwde bijmassa:

de diepte van een aangebouwde bijmassa wordt loodrecht gemeten vanaf de gevel van de hoofdmassa, waaraan de bijmassa wordt gebouwd.

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 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.

2.4 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.

2.5 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een 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. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingswegen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d;
- b. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming Wonen is gebruik van een deel van de woning en/of de bijmassa ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- b. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30 m².

b Aan huis verbonden bedrijf

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijmassa ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan indien ontheffing ex artikel 5.5.1 wordt verleend.

c Parkeren

Voor parkeren geldt dat op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdmassa met bijbehorende bijmassa, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdmassa

Voor hoofdmassa gelden de volgende regels:

- a. hoofdmassa mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" is maximaal één hoofdmassa toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mag hoofdmassa uitsluitend in de bouwwijze "vrijstaand" worden gebouwd;

- d. de voorgevel van de hoofdmassa mag uitsluitend in de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden opgericht, met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1";
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak".

5.2.3 *Maatvoering aangebouwde bijmassa*

Voor de aangebouwde bijmassa gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijmassa mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en/of ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, danwel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning of het woongebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" de aangegeven bouwhoogte is toegestaan;
- d. het plaatsen van hekwerken op een bijmassa is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 m.

5.2.4 *Maatvoering vrijstaande bijmassa*

Voor vrijstaande bijmassa gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijmassa mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" de aangegeven bouwhoogte is toegestaan;
- d. de afstand van de vrijstaande bijmassa tot enig ander gebouw op het bouwperceel bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande vrijstaande bijmassa.

5.2.5 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten de aanduiding "bouwvlak" en/of buiten de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en/of ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;

- d. binnen de bestemming zijn, in afwijking van het bepaalde onder sub a en c, vlaggenmasten toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 8 m.

5.2.6 *Bebouwde oppervlakte*

De gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mogen met niet meer dan 50% worden bebouwd tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" niet meer mag bedragen dan door middel van deze aanduiding is aangegeven.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 *Ontheffing bijmassa*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor het bouwen van bijmassa buiten de aanduiding "bouwvlak" en buiten de aanduiding "bijgebouwen" mits de diepte van de bijmassa niet meer bedraagt dan 1,5 m en het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

5.3.2 *Ontheffing goot- en/of bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.3 sub c en d, teneinde de goot- en/of bouwhoogte te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het op hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)";
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van naburige erven;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijmassa voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijmassa voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik van de in deze bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

5.5 Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1 Ontheffing aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijmassa de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen 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 aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bebouwing, zijn op of in de in 6.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffing bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.2.1. voor de bouw van bouwwerken die zijn toegelaten op grond van de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering. Daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de beheerder van de waterkering.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Aanlegvergunning

In aanvulling op het bepaalde in de navolgende artikelen is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden te verrichten:

- a. het vellen en/of rooien van houtgewas;
- b. het beplanten van gronden;
- c. het bodemverlagen en/of egaliseren van gronden;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen van kabels of leidingen binnen 20 m uit de teen van de waterkering.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1. vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

6.4.3 Verlening aanlegvergunning

De in 6.4.1. genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 6.4.1. wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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

8.1 Ontheffing maatvoering

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

Indien overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening van het plan ontheffing wordt verleend, dient bij de voorbereiding van het besluit tot ontheffing de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

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,

- 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 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.

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nederhemert, Het Boveneind.