

Bestemmingsplan Pauwenhof Nieuwaal

Inhoudsopgave

Regels	3
<u>Hoofdstuk 1. Inleidende regels</u>	<u>4</u>
Artikel 1.1 Begrippen	4
Artikel 1.2 Wijze van meten	6
<u>Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels</u>	<u>7</u>
Artikel 2.1 Groen	7
Artikel 2.2 Verkeer	8
Artikel 2.3 Water	9
Artikel 2.4 Wonen	10
<u>Hoofdstuk 3. Algemene regels</u>	<u>13</u>
Artikel 3.1 Anti dubbeltelbepaling	13
Artikel 3.2 Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 3.3 Algemene procedureregels	15
<u>Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels</u>	<u>16</u>
Artikel 4.1 Overgangsrecht	16
Artikel 4.2 Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1.1 Begrippen

1. *plan*
het bestemmingsplan "Pauwenhof Nieuwaal" van de gemeente Zaltbommel,
2. *bestemmingsplan*
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.NWLBP20090018-VS01 met de bijbehorende regels.
3. *verbeelding*
de tekening van het bestemmingsplan "Pauwenhof Nieuwaal".
4. *bebouwing*
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.
5. *bebouwingspercentage*
het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
6. *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.
7. *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.
8. *bestemmingsvlak*
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
9. *bouwen*
het plaatsen, 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.
10. *bouwperceel*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
11. *bouwperceelsgrens*
de grens van een bouwperceel.
12. *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.
13. *dak*

een gesloten bovenbeeindiging van een bouwwerk.

14. *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.
15. *gebouw*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
16. *kap*
een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door minimaal twee schuin hellende dakschilden.
17. *parkeervoorziening*
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.
18. *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 prive-huis of een erotische massagesalon, als dan niet in combinatie met elkaar.
19. *voorgevellijn*
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.
20. *voorziening van openbaar nut*
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/ of het wegverkeer.
21. *wettelijke regelingen*
indien en voor zover 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
22. *woning*
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 1.2 Wijze van meten

1. *de dakhelling*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
2. *de goothoogte van een bouwwerk*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een gelijk daarmee te stellen constructiedeel.
3. *de inhoud van een bouwwerk*
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
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.
6. *de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk*
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).
7. *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 2.1 Groen

2.1.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water), inclusief bijbehorende bouwwerken zoals oeververbindingen (bruggen).
- g. nutsvoorzieningen;
- h. verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2.1.2 Bouwregels

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

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter gedragen met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - speeltoestellen, waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
 - verlichtingsarmaturen en bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 15 meter mag bedragen.

2.1.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, de aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op openbaar en eigen terrein en de functie en inrichting van de openbare ruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid;
- e. de sociale veiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 2.2 Verkeer

2.2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken zoals duikers;

2.2.2 Bouwregels

a Gebouwen

Ten behoeve van de bouw van nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van het gebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;

b Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 6 m bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen.

2.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, de aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op openbaar en eigen terrein en de functie en inrichting van de openbare ruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid;
- e. de sociale veiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 2.3 Water

2.3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water)
- b. bijbehorende bouwwerken zoals oeververbindingen (bruggen).
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

2.3.2 Bouwregels

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

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter gedragen met uitzondering van:
 - erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen;

Artikel 2.4 Wonen

2.4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
- b. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld"(gs);
- c. erftoegangsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - erftoegangsweg"(sw-etw);
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. parkeervoorzieningen, waarbij een norm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning geldt (garages worden niet meegeteld als parkeerplaats);
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

2.4.2 Bouwregels

a Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden op de verbeelding weergegeven;
- d. de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- f. de goothoogte van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "gestapeld"(gs) mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- g. de bouwhoogte van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding "gestapeld"(gs) mag niet meer bedragen dan 12 meter;

b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag, buiten het bouwvlak niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3 meter, dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning bedragen;
- c. de bouwhoogte van de aan- en uitbouwen mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
- e. bij vrijstaande woningen dient de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens aan een zijde minimaal 3 meter te bedragen;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de gronden met de bestemming 'water' dient ten minste 3 meter te bedragen, gemeten vanaf de insteek van de watergang.

c Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevellijn maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag achter de voorgevellijn maximaal 4 meter bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag voor de voorgevellijn maximaal 2 meter bedragen.
- e. de hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen.
- f. de afstand van bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot de gronden met de bestemming 'water' dient ten minste 3 meter te bedragen, gemeten vanaf de insteek van de watergang.

2.4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, de aanleg en omvang van parkeervoorzieningen op openbaar en eigen terrein en de functie en inrichting van de openbare ruimte, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid;
- e. de sociale veiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2.4.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 2.4.2 onder a punt b voor het bouwen buiten bouwvlak en punt c voor het afwijken

van het maximum aantal woningen binnen een bouwvlak 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.

2.4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- b. het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw, alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken als opslagplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen.

2.4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 2.4.5 onder b voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw, alsmede in aan- en uitbouwen en bijgebouwen 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 ten behoeve van het bedrijf en mag maximaal een oppervlakte van 30 m² beslaan;

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 3.1 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 3.2 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling in dit plan ontheffing kan worden verleend, ontheffing te verlenen van de op de verbeelding of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

Artikel 3.3 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 afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 4.1 Overgangsrecht

4.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

- 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.

4.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 4.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 4.1.1 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.

4.1.4 Overgangsrecht gebruik

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

4.1.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.1.4, 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.

4.1.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.1.4, 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.

4.1.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 4.1.4 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 4.2 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Pauwenhof Nieuwaal 2009.