

**Regels**



# Inhoudsopgave

## Regels

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 3         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| Artikel 3 Wonen                             | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>11</b> |
| Artikel 4 Anti-dubbeltelregel               | 11        |
| Artikel 5 Algemene bouwregels               | 12        |
| Artikel 6 Algemene ontheffingsregels        | 13        |
| Artikel 7 Algemene procedureregels          | 14        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>15</b> |
| Artikel 8 Overgangsrecht                    | 15        |
| Artikel 9 Slotregel                         | 16        |



## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1      plan**

het bestemmingsplan 'Zuilichem, Nicolaas Hooijkaasstraat 13' van de gemeente Zaltbommel;

#### **1.2      bestemmingsplan**

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.ZLMBP20090012-VO01 met de bijbehorende regels;

#### **1.3      aanduiding**

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

#### **1.4      achtergevellijn**

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

#### **1.5      bebouwing**

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

#### **1.6      bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.7      bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat minimaal dan wel maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ongeschikte bouwdelen;

#### **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 bijgebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;

## **1.10 bestaand**

- bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, alsmede bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

## **1.11 bijgebouw**

een niet voor bewoning bestemd gebouw;

## **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 bouwvlak**

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

## **1.16 bouwwerk**

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

## **1.17 bouwwerk, geen gebouw zijnde**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt op of in de grond, waarbij geen sprake is van een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte, welke geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten is.

### **1.18 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

### **1.19 gebouw**

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

### **1.20 hoofdgebouw**

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

### **1.21 kap**

een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door minimaal twee schuin hellende dakschilden met een helling van minimaal 20° en maximaal 75°;

### **1.22 overkapping**

een op de grond staand bouwwerk, niet zijnde een gebouw, bestaande uit ten minste een dak en maximaal één wand;

### **1.23 parkeervoorziening**

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

### **1.24 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.25 plat dak**

een dak met een dakhelling van minder dan 20°;

### **1.26 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 seks theater, een parenclub, een privéhuys of een erotische massagesalon, als dan niet in combinatie met elkaar;

**1.27    voorgevellijn**

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

**1.28    voorzieningen van openbaar nut**

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

**1.29    wet/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 de tervisielegging van het ontwerpplan;

**1.30    woning**

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



## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij 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     ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

### **2.8     afstand tussen gebouwen**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

### **2.9     breedte van bouwpercelen**

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

### **2.10    breedte van woningen**

tussen de zijgevels van hoofdgebouwen in de naar de zijde van de weg gekeerde bouwgrens;

### **2.11    lengte, breedte en diepte bouwwerk**

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

### **2.12    peil**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ontsluitings- en toegangswegen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. speel- en wandelgelegenheid;
- g. waterpartijen en watergangen (mede ten behoeve van het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water);
- h. voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van het beheer en onderhoud van groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen geldt dat uitsluitend bouwwerken zijn toegelaten die ten dienste staan van de bestemming, zoals woningen in de vorm van hoofdgebouwen met bijbehorende (aangebouwde en vrijstaande) bijgebouwen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen alsmede de bepalingen in deze regels.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn maximaal 3 aaneengebouwde woningen toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ten aanzien van de maximale goot- en nokhoogte gelden de aanduidingen;
- d. de dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit kap met een maximale dakhelling van 55° of uit een plat dak.

##### 3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor de voorgevellijn dan wel op een afstand van minder dan 3 meter vanaf de voorgevellijn mag per hoofdgebouw één uitbouw, zoals een portaal of een erker worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale hoogte van 3 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte binnen de gronden met de nadere aanduiding 'erf' mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden met de nadere aanduiding 'erf' niet meer mag bedragen dan 50%.

##### 3.2.4 Bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut

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

- a. het maximale oppervlak van een gebouw ten behoeve van het openbaar nut bedraagt 30 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale hoogte van de bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut bedraagt 3 meter.

### **3.2.5 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen gronden met de nadere aanduiding 'Tuin' mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen maximaal 1 meter mogen bedragen;
- b. de maximale hoogte van vlaggenmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen achter de voorgevellijn bedraagt 4 meter;

### **3.3 Nadere eisen**

Ter uitvoering van artikel 3.1 zijn burgemeester en wethouders bevoegd, nadere eisen te stellen ten aanzien van de:

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

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Hoofdstuk 3      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.

## **Artikel 5     Algemene bouwregels**

### **5.1     Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

#### *5.1.1     Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *5.1.2     Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- f. ondergrondse bouwwerken dienen grondwaterneutraal te worden aangelegd;
- g. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn toegelaten;
- h. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- i. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

### **5.2     Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## **Artikel 6      Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%;
- b. geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, bestemmingsgrenzen, ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
- c. het in geringe mate afwijken van de voorgeschreven profielen eveneens ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan;
- d. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 4 m<sup>1</sup> en de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- e. burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van ontheffing voorwaarden ten aanzien van de situering van antennes stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen;
- f. de in sub a t/m e genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 7      Algemene procedureregels**

### **7.1      Ontheffing**

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.

### **7.2      Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, 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.

### **7.3      Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, 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 8      Overgangsrecht**

#### **8.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. 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:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. 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 het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder 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.

#### **8.2      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.

#### **8.3      Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

#### **8.4      Procedure**

Bij de toepassing van de ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in 8.1 sub b en 8.3 geldt de procedure als vervat in 7.1.

## **Artikel 9      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zuilichem, Nicolaas Hooijkaasstraat 13'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De griffier,

.....



