

REGELS

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM

REGELS

INHOUD

Artikel 1	BEGRIPSBEPALINGEN	2
Artikel 2	WIJZE VAN METEN EN OVERIGE TOEPASSINGSBEPALINGEN	5
Artikel 3	NATUUR (N)	
Artikel 4	WONEN (W)	7
Artikel 5	ALGEMENE ONTHEFFINGSBEVOEGDHEID	10
Artikel 6	PROCEDUREREGELS	11
Artikel 7	OVERGANGSBEPALINGEN	12
Artikel 8	TITEL	13

GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

BESTEMMINGSPLAN “DELWEG” TE BERGEN OP ZOOM

REGELS

Artikel 1

BEGRIPSBEPALINGEN

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of architectonische vormgeving (onder meer wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak met een zelfde bestemming.

Bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of dakbalken is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwwerk:

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.

Detailhandel:

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

Gebouw:

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

Gevellijn:

een op de verbeelding aangegeven of in de regels omschreven lijn door de voorgevel van een gebouw, die niet door gebouwen mag worden overschreden

Glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen.

Hoofdgebouw:

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

Kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravans;
2. enig ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Kampeerterrein:

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf of voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen.

Kas:

een agrarisch bedrijfsgebouw van overwegend glas of ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van 1.00 m of meer.

Peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

Het Plan:

het bestemmingsplan "Delweg" van de gemeente Bergen op Zoom.

De verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Delweg" (met de daarbij behorende verklaring), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

Woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2

WIJZE VAN METEN EN OVERIGE TOEPASSINGSBEPALINGEN

2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren).

De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidsmuren).

De (bouw)hoogte/de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk: antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen worden daarbij niet meegerekend.

De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, dit met inbegrip van kelders, erkers en dakkapellen.

Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het betreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

Dakhelling:

de hoek tussen het dakvlak en het horizontale vlak; bij een zogenaamde Mansardekap of "Franse kap", waarbij de dakvlakken geknikt zijn, de hoek van het horizontale vlak en het vlak door de goot- en de noklijn.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in dit plan gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten van bouwwerken, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, luifels, schoorstenen, lichtkoepels en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

2.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn slechts toegestaan binnen de gevelvlakken van een gebouw boven peil: buiten de gevelvlakken van een bovengronds gelegen of geprojecteerd gebouw zijn ondergrondse gebouwen niet toegestaan.

2.4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

2.5 Algemene beschermingsregel

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

2.6 Andere wettelijke bepalingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpplan.

Artikel 3

NATUUR (N)

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De op de verbeelding als Natuur (N) aangegeven gronden zijn bestemd voor het beschermen, beheren en ontwikkelen van natuurlijke en landschappelijke waarden.

3.1.2 De gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als “(natuurlijke) oever” zijn tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en behoud van natuurlijke oevers langs een waterloop.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toelaatbaar, mits zij qua aard en afmetingen passen bij de toegelaten doeleinden;
2. de hoogte mag maximaal 4,00 m bedragen;

3.3 Aanlegvergunningen

3.3.1 Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- c. het verwijderen van bomen, struiken en andere beplantingselementen;
- d. diepwoelen en diepploegen van de bodem (dieper dan 40 cm);

3.3.2 Het onder 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren of die dienen ter realisering van de bestemming 'natuur';
- c. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

3.3.3 De onder 3.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar indien daardoor of door de direct daarvan te verwachten gevolgen de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijke waarden niet worden aangetast.

Artikel 4

WONEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Wonen" op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals bijgebouwen, tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimtewoning" is de grond bestemd voor de realiseringen van ruimte voor ruimtewoningen; ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – bestaande woning" is de grond bestemd voor behoud, instandhouding of vernieuwing van een bestaande woning.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten behoeve van de doeleinden omschreven in 4.1. Kassen en andere doeleinden ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf of ten behoeve van een ander agrarisch bedrijf zijn niet toegestaan.
- b. Per op de verbeelding aangeduid bouwvlak is ten hoogste één woning met bijbehorende voorzieningen toegestaan.
- c. De woning moet worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met de voorgevel achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn.

4.2.2 Maatvoering gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde dient aan het volgende te worden voldaan:

TABEL 1 MAATVOERING GEBOUWEN EN ANDERE BOUWWERKEN WOONDOELEINDEN		
WONING:	MIN.	MAX.
Goothoogte	n.v.t.	4 m
bebouwingshoogte	n.v.t.	10 m
Inhoud ruimte voor ruimtewoning	n.v.t.	1000 m ³
Inhoud bestaande woning	n.v.t.	600 m ³
Oppervlakte	n.v.t.	175 m ²
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 m	n.v.t.
BIJGEBOUWEN BIJ WONING:		

Bebouwde oppervlakte	n.v.t.	75 m ² (vrijstelling mogelijk zie 3.3.1)
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand zijdelingse perceelsgrens	2 m	n.v.t.
BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE		
hoogte erfafscheidingen	n.v.t.	vóór voorgevel woning: 1 m; overige: 2 m
hoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	n.v.t.	6 m

De hiervoor gestelde maten ten aanzien van het hoofdgebouw en de bijgebouwen gelden niet indien en voor zover de maten van de bestaande bebouwing binnen het gebied dat is aangeduid als "specifieke vorm van wonen - bestaande woning" kleiner dan het in die tabel aangegeven minimum, resp. groter zijn dan het in die tabel aangegeven maximum. De kleinere maat geldt dan als minimum, de grotere maat geldt dan als maximum.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Grotere oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2, tabel 1. ten behoeve van de oprichting van een grotere oppervlakte bijgebouwen dan daar toegestaan, indien bij de woning een aaneengesloten perceel van minimaal 0,5 ha gelegen is onmiddellijk grenzend aan het erf van de betreffende woning, waarbij de oppervlakte van bijgebouwen kan worden verhoogd tot maximaal 100 m².

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming is:

- a. het gebruik voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten.
- b. (zelfstandige) bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

4.4.2 Uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een woning is toegestaan, mits de woning (met inbegrip van aan- en bijgebouwen) in overwegende mate de woonfunctie behoudt: maximaal 50 m² vloeroppervlakte mag in gebruik zijn ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.4.2 teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning (met inbegrip van aan- en bijgebouwen) dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden (maximaal 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 100 m² mag voor de bedoelde activiteiten gebruikt worden);
- b. het gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu (kunnen) opleveren;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- d. de activiteiten mogen geen sterk publieksgericht karakter hebben;
- e. detailhandel is niet toegestaan.

Artikel 5

ALGEMENE ONTHEFFINGSBEVOEGDHEID

5.1 Ontheffing

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

1. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, nokhoogten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%.
2. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2,50 m bedraagt.
3. het in geringe mate, doch niet meer dan 2,50 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik of aanlegvergunningen) van een bestemmingsgrens, van de vorm van bouwvlakken, dan wel van de ligging van gevellijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein.
4. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations.
5. voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 25 meter voor gemeenschappelijk gebruik.
6. voor het oprichten van masten met voorzieningen ten behoeve van de alarmering van de bevolking, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 25 meter.

5.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6

PROCEDUREREGLS

Bij de voorbereiding van besluitvorming in het kader van de toepassing van ontheffingsbevoegdheden overeenkomstig de bepalingen van dit plan, moeten de bepalingen van Afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht in acht worden genomen.

Artikel 7

Overgangsbepalingen

7.1 Gebruik in strijd met het plan

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7.2 Bouwen in strijd met het plan

1. 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.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 8

TITEL

Deze regels kunnen worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan "Delweg" van de gemeente Bergen op Zoom.