

Regels

Bestemmingsplan Gemeenlandsedijk Noord

te Abbenbroek gemeente Nissewaard

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Verkeer

Artikel 5 Water

Artikel 6 Woongebied

Artikel 7 Waarde Archeologie - 1

Artikel 8 Waarde – Archeologie - 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 10 Algemene bouwregels

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Artikel 14 Algemene
wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Artikel 16 Slotregel

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan 'Gemeenlandsedijk Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1930.BPGemeenlandsedijkND-2001 van de gemeente Nissewaard.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1930.BPGemeenlandsedijkND-2001 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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.

achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aaneengebouwd:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

(beroeps- c.q. bedrijfs)vloeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk dat wordt gebruikt als kantoor- en praktijkruimten en voor de uitoefening van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij een woning, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

beroepsmatig gebruik van een woning:

het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door de hoofdbewoner op administratief, juridisch, medisch therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

bestaande situatie:

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bewoner:

een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in een woning en op dat adres is ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

brutovloeroppervlakte:

het oppervlak gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen. Dit is met inbegrip van ruimten zoals keukens, toiletten, berg ruimten en dergelijke.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erker:

een grondgebonden uitbouw van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van een woning.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

kleinschalig bedrijfsmatig gebruik van een woning:

het gebruik van (een beperkt gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door de hoofdbewoner, in tegenstelling tot een beroepsmatig gebruik van een woning, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen vergunningplicht op grond van de Wabo geldt.

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen of aanlokken, dan wel het naar aanleiding daarvan verrichten van seksuele handelingen.

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

verblijfsruimte:

een in een gebouw gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen.

voorgevel:

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

vrijstaand:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

wonen:

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwvlak.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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.

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.

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.

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.

peil:

- a voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- c in andere gevallen, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b overstekende daken;
- c luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt ten opzichte van de bouwgrens of de maximale bouwhoogte.

Terug naar de inhoudsopgave

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e in- en uitritten;
- f nutsvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, steigers en gelijksoortige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsregels

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, tuinmuren, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, toegangswegen, fietspaden, voetpaden, water, groen, nutsvoorzieningen, balkons, terrassen, toegangswegen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Hoofdgebouwen en gebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)';
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding '- kaprichting – evenwijdig met de straatgevellijn' worden de kappen evenwijdig met de straatgevellijnen gebouwd;
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding '- kaprichting- haaks op de straatgevellijn' worden de kappen haaks op de straatgevellijnen gebouwd;
- f. het maximum aantal wooneenheden bedraagt maximaal hetgeen onder de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is bepaald;
- g. hoofdgebouwen dienen met de voorzijde gesitueerd te worden naar de op de plankaart aangegeven 'gevellijn';
- h. Ter plaatse van de aanduiding:
'aaneengebouwd';
'gestapeld';
'vrijstaand';
mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd.
- i. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
 - a. 'vrijstaand' 3 meter;
 - b. 'aaneengebouwd' niet van toepassing
 - c. 'gestapeld' niet van toepassing

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a) Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b) Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c) De gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.

- d) De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 60 m².
- e) Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- f) De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g) De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- h) Voor het bouwen van overkappingen gelden ook de volgende bepalingen:
 - 1 Per bouwperceel mag niet meer dan één overkapping worden gebouwd.
 - 2 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².
 - 3 De bouwhoogte van een overkapping mag, in afwijking van het bepaalde onder g, niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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

- a) Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b) De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c) De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:
 - 1. 6.2.1 sub d en e voor het bouwen van een andere kaprichting
 - 2. 6.2.1 sub g voor het bouwen tot maximaal 3m achter de gevellijn;
 - 3. 6.2.1 sub i voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens.
- b. De in lid 6.3 sub a genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3, sub a en b, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke stedenbouwkundige.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' is beroepsmatig gebruik in een bijgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) De activiteiten worden uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- b) Op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten plaats.

- c) Het beroepsmatig gebruik gaat niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte detailhandel die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- d) De beroepsmatige activiteiten zijn inpasbaar in de woonomgeving, met dien verstande dat:
 - I. op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, tenzij kan worden aangetoond dat het gebruik geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - II. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige verkeersdruk optreedt;
 - III. geen verlichte of opvallende reclame uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn;
 - IV. de woning dient te blijven voldoen aan het Bouwbesluit.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van beroepsmatig gebruik of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in een woning, een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) De activiteiten worden uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- b) Het vloeroppervlak ten behoeve van beroeps- en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 25% van de bruto vloeroppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen met een maximum van 60 m².
- c) Op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaats.
- d) Het beroepsmatig gebruik en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gaan niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte detailhandel die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- e) De beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn inpasbaar in de woonomgeving, met dien verstande dat:
 - I. op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien overeenkomstig de dan geldende CROW richtlijn, tenzij kan worden aangetoond dat het voorgenomen gebruik geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - II. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige verkeersdruk optreedt;
 - III. geen verlichte of opvallende reclame uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn;
 - IV. de woning dient te blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
 - V. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1 sub e en/of i van de Wabo

6.6 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of wijzigen van het gebruik wordt slechts verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:
 - 1. vrijstaande woningen 2,2 parkeerplaats per woning;
 - 2. overige woningen 1,8 parkeerplaats per woning;

3. voor het overige het gemiddelde van minimum en maximum norm zoals opgenomen in de CROW parkeerkencijfer, publicatie 381, waarbij uitgegaan dient te worden van 'overige bebouwde kom' en 'niet stedelijk'.
- b. Parkeerplaatsen dienen aanwezig te zijn dan wel aangelegd te worden in het plangebied of in de nabijheid (dat wil zeggen op loopafstand van maximaal 300 meter) van het plangebied van het bestemmingsplan.
- c. Indien gedurende de planperiode door burgemeester en wethouders nieuwe parkeernormen worden vastgesteld en bekendgemaakt, treden deze parkeernormen in de plaats van de CROW parkeerkencijfers, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.
- d. Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde onder a. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij onder andere:
 1. Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
 2. Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is (o.a. op grond van planeconomische overwegingen) om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden, gericht op het bereiken en borgen van de in lid a genoemde doelstelling. Hierbij kunnen in het bijzonder voorschriften worden gesteld ten behoeve van het in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 7 Waarde – Archeologie – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

- a In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte groter dan 100 m² hebben.
- c Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- 2 de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de hierna onder b genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 100 m² beslaan.

7.3.2 Werken c.q. werkzaamheden

Het omgevingsvergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

7.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het omgevingsvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

7.3.4 Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan het bevoegd gezag heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 8 Waarde – Archeologie – 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie - 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

- a) In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan het bevoegd gezag te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b) Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld en die tevens een oppervlakte groter dan 200 m² hebben.
- c) Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:
- d) de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- e) de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- f) de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de hierna onder b genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan.

8.3.2 Werken c.q. werkzaamheden

Het omgevingsvergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven;
- e het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

8.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het omgevingsvergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

8.3.4 Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan het bevoegd gezag heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Terug naar de inhoudsopgave

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

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.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) Ondergrondse gebouwen mogen worden gebouwd op alle gronden waar ingevolge de bestemming gebouwen toelaatbaar zijn.
- b) De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen mag niet meer dan 3 m onder peil bedragen.
- c) Ondergrondse gebouwen worden meegerekend bij het bebouwingsoppervlak, indien en voor zover ze niet onder een bovengronds gebouw zijn gelegen

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a) gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b) het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c) het gebruik van gronden voor het opslaan van goederen voor bedrijfsdoeleinden, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

- d) het gebruik van gronden als opslagplaats van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- e) het gebruik van gronden als opslagplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

[Terug naar de inhoudsopgave](#)

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a Binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b Binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

12.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.1.1 indien:

- a er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
- b zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

12.1.3 Voorrang bouwregels

Indien op basis van de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming een lagere bouwhoogte ten hoogste is toegestaan dan de bouwhoogte welke op grond van lid 12.1.1 of 12.1.2 kan worden toegestaan, gaat het bepaalde in deze bouwregels voor het hier bepaalde.

12.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' gelden de volgende bepalingen:

- a Binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mag geen beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b Binnen een afstand van 100 tot 400 m vanaf het middelpunt van de wiek mag geen beplanting aanwezig zijn met een hoogte die meer bedraagt dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek.

12.2.1 Aanduiding geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de

geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

12.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mag geen nieuw geluidgevoelig gebouw worden gebouwd.

12.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a) de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b) deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c) deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d) deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - e) deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;

- 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f) deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
- 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

13.2 Afwijken evenementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van het plan ten aanzien van het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), mits:

- a) de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
- b) het evenement maximaal 15 dagen per jaar duurt, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement;
- c) een locatie niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement wordt gebruikt;
- d) er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
- e) er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- f) in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- g) aan de van toepassing zijnde milieuwet- en regelgeving wordt voldaan;
- h) geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu en de natuur ontstaan;
- i) de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
- j) belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot. Een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- b) Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- c) Er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.
- d) Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e) De brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Terug naar de inhoudsopgave

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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.

Terug naar de inhoudsopgave

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gemeenlandsdijk Noord' van de gemeente Nissewaard.

Terug naar de inhoudsopgave

