

**Inhoudsopgave**

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	5
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3 Groen	7
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	8
Artikel 5 Water	9
Artikel 6 Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	13
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	13
Artikel 9 Algemene procedureregels	13
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>15</b>
Artikel 10 Overgangsrecht	15
Artikel 11 Slotregel	15



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan “Kerkwijk, raadhuislocatie 2010” van de gemeente Zaltbommel;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0297.PB00001.ON01 met de bijbehorende regels;

**1.3 aanduiding:**

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

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 aan huis verbonden beroepen:**

het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de betreffende woning;

**1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:**

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;

**1.8 Algemene wet bestuursrecht:**

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.9 bebouwing:**

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

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bijgebouw:**

een niet voor nachtverblijf bestemd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, waarbij het bijgebouw vrijstaand dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw kan zijn uitgevoerd;

**1.14 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;

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwperceel:**

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

**1.17 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.18 bouwvlak:**

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

**1.19 bouwwerk:**

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

**1.20 bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.21 detailhandel:**

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

**1.22 erker:**

een uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel, welk gedeelte niet dieper is dan 1 m;

**1.23 gebouw:**

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

**1.24 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;"

**1.25 peil:**

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

**1.26 seksinrichting:**

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

**1.27 voorgevel:**

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

**1.28 Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.29 woning:**

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

**1.30 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan; woon-/werkenheid:

## 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 ondergeschikte bouwonderdelen, 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;



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. paden;
  - c. sport- en spelvoorzieningen;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. geluidwerende voorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen.
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *4.1.1 Algemeen*

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
  - b. voet- en rijwielpaden;
  - c. verblijfsvoorzieningen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. straatmeubilair;
  - g. speelvoorzieningen;
  - h. beeldende kunstwerken;
  - i. nutsvoorzieningen;
  - j. geluidwerende voorzieningen;
  - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

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

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m



## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

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

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d. Eén en ander overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

#### 6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

##### a Aan huis verbonden beroep

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

- a. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
- b. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>.

##### b Aan huis verbonden bedrijf

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf kan uitsluitend worden toegestaan indien ontheffing ex artikel 6.4.1 wordt verleend.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

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

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak";
- b. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen hoofdgebouwen uitsluitend in de bouwwijze "vrijstaand" worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mogen hoofdgebouwen uitsluitend in de bouwwijze "aaneengebouwd" worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" mogen hoofdgebouwen uitsluitend in de bouwwijze "gestapeld" worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven goot- en bouwhoogte toegestaan;
- f. voor hoofdgebouwen in de bouwwijze "vrijstaand" bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5;
- g. bouwen onder peil is uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid.

#### 6.2.3 Maatvoering aangebouwde bijgebouwen

Voor de aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" en/of ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b. In afwijking van het gestelde onder a mogen bijgebouwen in de vorm van erkers buiten de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen" en tot (voor het verlengde van) de voorgevel van de hoofdgebouwen worden gebouwd, mits:
  1. de horizontale diepte maximaal 1 m bedraagt;

2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c. voor aangebouwde bijgebouwen behorende bij de hoofdgebouwen in de bouwwijze "vrijstaand", geldt aan één zijde van het hoofdgebouw een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 2,5 m. Aangebouwde bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw met de 'bouwwijze aaneengesloten' mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw met de 'bouwwijze vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. het plaatsen van hekwerken op een bijgebouwen is toegestaan, indien en voorzover het hekwerk als een afscheiding geldt voor een dakterras en indien het hekwerk niet hoger is dan 1 m.

#### 6.2.4 Maatvoering vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" en binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak dienen bijgebouwen 3 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw met de 'bouwwijze aaneengesloten' mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen behorende bij een hoofdgebouw met de 'bouwwijze vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de afstand van de vrijstaande bijgebouwen tot enig ander gebouw op het bouwperceel bedraagt minimaal 2 m.

#### 6.2.5 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten de aanduidingen "bouwvlak" en/of "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen de aanduidingen "bouwvlak" en/of "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. binnen de bestemming zijn, in afwijking van het bepaalde onder sub a en b, vlaggenmasten toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 8 m.

#### 6.2.6 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan

- 10 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen bij aaneengesloten woningen;
- 100 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen bij vrijstaande woningen met dien verstande dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" niet meer mag bedragen dan 50%.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;

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

#### **6.4 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### *6.4.1 Ontheffing aan huis verbonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.1. onder b, teneinde binnen een woning en/of het bijgebouw de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;
- b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
- d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling**

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

### **Artikel 8 Algemene ontheffingsregels**

#### **8.1.1 Ontheffing maatvoering**

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

### **Artikel 9 Algemene procedureregels**

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 10.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10 %.

##### 10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

##### 10.2.1 Algemeen

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

##### 10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kerkwijk, raadhuislocatie 2010