REGELS

VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN HESSENWEG 35A, HATTEM

Inhoud

Regels

1. Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 7
2. Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond 8
Artikel 4 Wonen - 1 10
Artikel 5 Waarde - Archeologie 14
3. Algemene regels 16
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 16
Artikel 7 Algemene bouwregels 17
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 10 Overige regels 20
4. Overgangs- en slotregels 21
Artikel 11 Overgangsrecht 21
Artikel 12 Slotregel 22

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hessenweg 35A, Hattem' van de gemeente Hattem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0244.bpHessenweg35A-0003 met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden;

1.7 aan-huis-verbonden beroep

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

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.9 bebouwing

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

1.10 bestaand

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
    1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
    1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw
een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.13 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;

1.14 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;

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

1.16 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;

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

1.18 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;

1.19 cultuurgrond
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.20 dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 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;

1.22 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.23 eerste verdieping
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.24 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.25 erker
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;

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

1.27 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.29 luifel
een overkapping zonder eigen wanden behorende bij een gebouw al dan niet gesitueerd tegen één gevel van dat gebouw;

1.30 meetverschil
het door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.31 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.32 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand;

1.33 peil
de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.34 perceelgrens
een grens van een bouwperceel;

1.35 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 voorgevel
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, die als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);

1.37 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.38 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.39 woning
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

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 scheidingsmuren) 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;

2.6 de breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.7 de ondergrondse bouwhoogte

vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van het ondergrondse bouwwerk tot het peil.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water;

met de daarbijbehorende:

c. terreinen.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanleggen of verharden van voet-, fiets- en/of ruiterpaden, met uitzondering van:
    1. het aanleggen van kavel- en/of koepaden;
    2. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voorzover de Boswet en/of de gemeentelijke kap- of bomenverordening niet van toepassing is.

3.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 3.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door die andere werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische waarde en functie niet onevenredig wordt of kan worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde of functie niet onevenredig wordt of kan worden verkleind;
b. deze geen (significant) negatieve gevolgen hebben voor de waarde van gebieden welke in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen - 1' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag:

a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één hoofdgebouw gebouwd mag worden;
b. met de vrijstaande kant niet dichter dan 2,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd,

   tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand de minimale afstand is;

c. een dakhelling hebben van minimaal 25° en maximaal 60°;
d. een goothoogte hebben van maximaal 4,00 meter, dan wel de op de verbeelding aangeduide goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte';
e. een bouwhoogte hebben van maximaal 9,00 meter, dan wel de op de verbeelding aangeduide bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte'.

4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen:

a. op een afstand van 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het bestaande erkers betreft;
b. per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan 65 m², waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is maximaal 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
   2. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de gezamenlijke oppervlakte meer zijn dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 20 m² is;

3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;

c. een goothoogte hebben van maximaal 3,00 meter als een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw betreft, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. een bouwhoogte hebben die niet minder dan 15% lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
e. een bouwhoogte hebben die niet minder dan 1,50 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, onverminderd het bepaalde in sub d;
f. een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
g. een goothoogte hebben van maximaal 3,00 meter indien het een vrijstaand bijgebouw betreft.

4.2.3 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:
    1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
    2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 6 meter hebben.

4.2.4 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken mogen:

a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. een ondergrondse bouwhoogte hebben van niet meer dan 3,00 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 4.2.1 sub c in die zin dat de minimale of maximale dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of verhoogd;
b. het bepaalde in artikel 4.2.2 sub b in die zin dat de oppervlakte wordt vergroot voor de oprichting van een praktijkruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, mits:
    1. de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op een perceel maximaal 80 m² is;
    2. het in artikel 4.2.2 sub b genoemde bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

4.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

a. worden gebruikt voor een aan-huis verbonden beroep waarbij wordt afgeweken van de volgende voorwaarden:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
    2. een rechtstreekse relatie bestaat tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
    3. geen gebruik plaats vindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;
    4. geen detailhandel plaatsvindt;
    5. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat;
    6. geen reclameuitingen worden aangebracht;
b. worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden bedrijf;
c. worden gebruikt voor bewoning indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
d. Een hoofdgebouw mag niet worden gebruikt voor meer dan 1 woning.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Ter plaatse van bestemming 'Wonen - 1' is gebruik van de gronden en bouwwerken en het oprichten van bebouwing ten behoeve van de functies als bedoeld in artikel 4.1 uitsluitend toegestaan indien de gronden behorend bij dit bestemmingsplan zijn ingericht en in stand worden gehouden conform het inrichtingsplan voor de Hessenweg 35a. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 Inrichtingsplan Hessenweg 35a van de bijlagen bij de regels.
b. In afwijking van de voorwaardelijke verplichting zoals genoemd onder a is het in gebruik nemen van bebouwing binnen de bestemming ‘Wonen - 1’ wel toegestaan gedurende een periode van twee jaar na de oplevering van de bouwwerken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. artikel 4.4.1 sub b in die zin dat een aan-huis-verbonden bedrijf wordt toegestaan, mits:
    1. de grondoppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
    2. een rechtstreekse relatie bestaat tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
    3. geen gebruik plaats vindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;
    4. geen detailhandel plaatsvindt;
    5. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat;

6. geen reclameuitingen worden aangebracht.

4.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarvoor dieper dan 0,50 m te rekenen van het maaiveld in de bodem zal worden geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in artikel 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het aanleggen van grondwallen/aarden wallen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanbrengen van houtsingels (met uitzondering van erfbeplanting);
e. het (gedeeltelijk) rooien van houtsingels;
f. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

5.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

5.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in artikel 5.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

3. Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van dit bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

7.2 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

a. worden gebruikt voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. worden gebruikt voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. worden gebruikt ten behoeve van een seksinrichting;
d. worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten en afmetingen tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels met betrekking tot de overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder a, voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met maximaal 3,00 meter;
c. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbare nutsvoorziening met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet groter is dan 3,00 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare (nuts)voorziening, met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
d. aanpassingen van ondergeschikte aard in het beloop of het profiel van wegen of de onderlinge aansluiting van wegen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
e. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3,00 meter voor balkons, en met ten hoogste 2,00 meter voor bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
f. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter.

9.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
c. de ruimte tussen bouwwerken.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsregels bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
c. Sublid 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.

11.2 Overgangsregels 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 sublid 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 sublid 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. Sublid 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.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

bestemmingsplan 'Hessenweg 35A, Hattem' van de gemeente Hattem.

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN HESSENWEG 35A, HATTEM

Inhoud

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Inrichtingsplan Hessenweg 35a

ERF INRICHTINGS PLAN



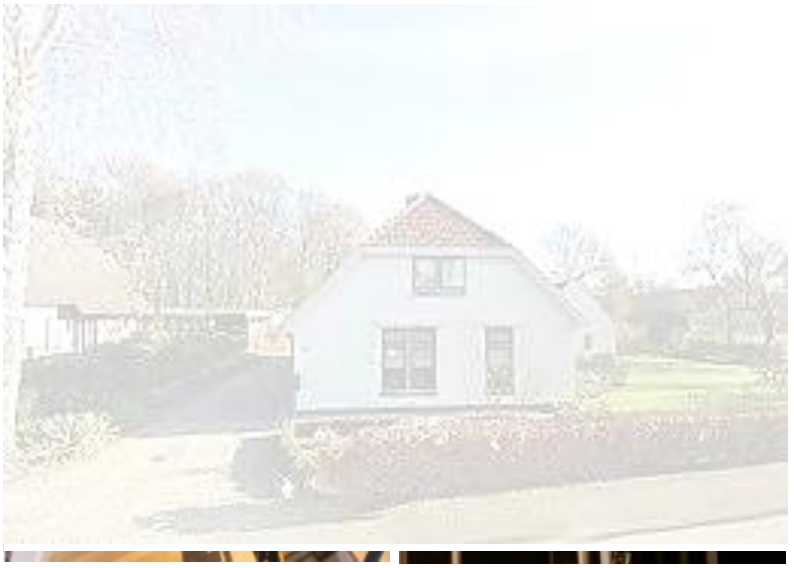
COLOFON

Initiatiefnemers :

Fam. Zwerus & van Gennip

Opdrachtnemer :

Van Essen Hoveniers



NOVEMBER 2022

INHOUD

1.1	Aanleiding & doel	3
1.2	Beschrijving locatie	3
2.	Huidige situatie	4
3.	Beleid & criteria	5
4.	Toekomstige situatie	6

1.1 Aanleiding & doel

De initiatiefnemers hebben het voornemen om een bestaand terrein te herinrichten. De bestaande bebouwing bestaat uit een woning met een bijgebouw. In de toekomstige situatie zullen de woning en een deel van het bijgebouw behouden blijven en zal er een nieuwe woning gerealiseerd worden. Er zal een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden waarbij de kavel wordt gesplitst in twee percelen.

De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande inrit en de opzet van het erf blijft ongemoeid. De nieuwe woning is gedacht in schuurarchitectuur en zal onderdeel worden van het bestaande ensemble. De weide zal deels worden omgevormd tot een tuin voor de tweede woning.

Voor beide percelen speelt de uitstraling een grote rol, waarvoor in dit erfinrichtingsplan beeldkwaliteitsrichtlijnen worden opgesteld. Daarbij wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid (de welstandsnota) en de kaders van het Gelders Genootschap.

1.2 Beschrijving locatie

Het plangebied is gelegen aan het de Hessenweg 35 te Hattem. Het plangebied bestaat een kavel met woning en bijgebouw. Een deel het terrein bestaat uit een verhard erf en een deel uit tuin, een aantal struiken en wat bomen. Het achterste deel van het terrein is als paardenweide in gebruik. De kavel zal gesplitst worden en er zal een nieuwe woning gerealiseerd worden. De bestaande woning zal behouden blijven. Een deel van het bijgebouw, wat nu paardenstal is, zal bij de nieuwe woning worden aangetrokken. Een klein deel van het groen zal verwijderd worden. Alle grote bomen zullen behouden blijven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 4400 m2. Ten noorden van het plangebied grenst een bosschage. Rondom de planlocatie zijn woningen met tuinen.

De locatie ligt in de landschappelijke groene schil. De Waai en omgeving wordt gezien als een kenmerkende groene plek waar het gaat om behoud en herstel van landschappelijke structuren en vergroten van belevings- en ecologische waarden.

2. Huidige situatie

1. Het heeft een karakteristieke indeling van een landelijk erf met voor (wonen en representatieve zijde) en achter (stallen, werkzijde met functionele inrichting);
2. Ontsluiting naar de huidige woning en het erf via de oprit vanaf de Hessenweg;
3. De weide heeft nu een open en agrarische uitstraling;
4. Open overgang vanaf het erf richting het weiland;
5. Ligging van het erf haaks op de overgang van bos en openheid.



Figuur 1 – erfinrichting



Figuur 2 – huidig stallencomplex > nieuwe woning



Figuur 3 – Weiland / stal > woning / tuin



Figuur 4 – links vd paal komt tuin, rechts ervan blijft open

3. beleid & criteria

Algemeen

- In de structuur, de opbouw, de breedte van de bebouwing en de relatie tot de omgevende bebouwing is het oorspronkelijke ruimtelijke karakter, met als uitgangspunt de historische opzet afleesbaar;
- Op landschapsniveau wordt aansluiting gezocht bij de uitstraling en waarden van de waardevolle landschappelijke setting van het bos en de Waai als geheel (ruimte –en groenbeleving);
- Op erfniveau is de koppeling met de directe omgeving van belang;
- Op bebouwingsniveau gaat het met name de uitstraling van de bebouwing.

Situering

- Nieuwbouw sluit aan op de intenties en opzet van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- Instandhouding van het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden.

Massa en vorm

- De massa en vorm van nieuwbouw is zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing;
- Nieuwe woning is qua uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Een eenvoudige hoofdvorm, één bouwlaag met zadeldak (geen wolfseinde);
- Aan de zijde van de Hessenweg een meer gesloten en eenvoudige gevel. Naar de achterzijde zal de gevel meer open zijn.

Kleur- en materiaalgebruik

- Uitgevoerd in gedempte kleuren en natuurlijke materialen afgestemd op de nuances in de omgeving;
- Voor de daken worden donkere dakbedekking en ongeglazuurde keramische pannen toegepast.

.

4. Toekomstige situatie

Erfopbouw (huidige woning en nieuwe woning)

- Erfopbouw ongewijzigd, met behoud van samenhang tussen de bebouwing door situering rondom een gemeenschappelijk erf;
- Instandhouding van het bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden.

Nieuwe woning – tuin – weide

- Qua erfinrichting is de zijde aan de Hessenweg de representatieve zijde (A – fig 5.) met siertuin en hoofdwoning;
- Aangrenzend aan de nieuwe woning is ruimte voor een tuin (B – fig 5.), met een open, natuurlijk en groen karakter. Indeling van tuin naar weiland is op tweede schets hieronder indicatief aangegeven (B & C – fig 5.) en zal zo natuurlijk mogelijk verlopen;
- De inrichting van de weide (C – fig 5.) heeft een overwegend open uitstraling (gras en lage beplanting).



Figuur 5. – toekomstige terrein opzet, met aanwijzing A – B en C in tekst hierboven.

- Meer specifiek voor wat betreft de indeling van gebied B, op figuur 5, zal er gebruik gemaakt worden van:
    - Inheemse beplanting, opgebouwd in lagen van bodembedekkers tot maximaal 1,5 meter hoogte;
    - De borders worden in prairie stijl, gericht op de stimulering van ecologie. Zie hieronder wat indicatieve beelden;






    - Voor de afwatering zal een natuurlijk aangelegde Wadi komen.

- Op de volgende pagina is ten slotte een schets gemaakt van de toekomstige indeling van het terrein. Hierop zijn de overgangen van erf naar tuin, tuin naar weiland (open ruimte) weergegeven. De bestaande situatie van erf en bestaande tuin aan de Hessenweg 35 (voor –en zij kant hoofdwoning) blijven ongewijzigd.


Bestaande situatie fotc's.
Afbeeldingen van prairie tuinen.
Prairie beplanting
Bestaande situatie
Gazon
Schietpaal (bestaand)
Beuk
Borders in en langs gazon in beplanten met prairie beplanting. Gericht op natuur, bijen, vlinders en egels.
Weiland
Overgang van tuin naar weiland zo natuurlijk mogelijk.
Bestaande tuin
Prairie beplanting
Treurwilg
Bestaande tuin
Bestaande hulst
Bestaand mestgat dicht maken
Rhododendron wolk
Bestaande Rhododendrons gebruiken
FIETSPAD
GAEDSBERGH