KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Hattem - Kerkstraat 27-29-31

Gemeente Hattem

REGELS

Bestemmingsplan

Hattem - Kerkstraat 27-29-31

Gemeente Hattem

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Ontwikkelingsmaatschappij Hattem B.V.
dhr. R. Bakker

KUBIEK Ruimtelijke Plannen
Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	
Projectnummer:	**NL.IMRO.0244.bpKerkstraat27-0003**
Titel:	**Hattem - Kerkstraat 27-29-31**

Status	**Datum**
Concept:	
Voorontwerp:	14-08-2020
Ontwerp:	14-01-2021
Vastgesteld:	13-09-2021

Projectleider:	ir. R. den Heijer
Auteur:	R. de Jong MSc

Inhoudsopgave

REGELS **4**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **4**

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 7

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **8**

Artikel 3 Wonen - 1 8
Artikel 4 Waarde - Archeologie 10
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 12

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **14**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 16
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 18
Artikel 11 Algemene procedureregels 19
Artikel 12 Overige regels 20

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **21**

Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken 21
Artikel 14 Overgangsrecht gebruik 22
Artikel 15 Slotregel 23

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Hattem - Kerkstraat 27-29-31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Hattem - Kerkstraat 27-29-31 met identificatienummer NL.IMRO.0244.bpKerkstraat27-0003 van de gemeente Hattem.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0244.bpKerkstraat27-0003 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.6 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.8 bebouwing

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

1.9 bestaand

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het plan als ontwerp;

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering 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 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.20 gebouw

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

1.21 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.22 gestapelde woning

een woning in een woongebouw;

1.23 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.25 ondergronds

onder peil;

1.26 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
het plaatselijke verschil ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil):
d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.27 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.28 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 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.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

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

2.1.4 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
b. de waterhuishouding;

met daarbijbehorende:

c. gebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
f. tuinen;
g. erven;

met dien verstande dat:

h. voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', mag ook een woongebouw worden gebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
e. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60 ° bedragen;
f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;
g. een gebouw waarbij gelet op de omvang of functie ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd, indien uit de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

a. buiten het bouwvlak mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;

c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

g. 3.2.1 onder b en kan worden toegestaan dat woningen gestapeld worden gebouwd;
h. 3.2.1 onder c, d en f ten behoeve van een afwijkende dakvorm of dakhelling dan wel een plat dak voor een (gedeelte van een) een hoofdgebouw.

3.4.2 Afwegingskader

Een in 3.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf als genoemd in categorie A van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:

a. niet meer dan 30% van de gebruiksoppervlakte van een woning wordt aangewend ten dienste van deze bedrijven/activiteiten;
b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in ieder geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
c. activiteiten die normaliter in winkelruimten worden uitgeoefend, zoals kapsalons, niet zijn toegestaan;
d. activiteiten waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan.

3.6.2 Afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in 4.2 is niet van toepassing op:

a. bouwwerken met een oppervlakte van niet meer dan 30 m² en een diepte van minder dan 0,5 m;
b. bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

4.3.2 Afwegingskader

a. Een in 4.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, bijvoorbeeld wanneer:
    1. Uit een rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
    2. Op een andere wijze wordt geborgd dat de archeologische waarden van de gronden niet worden verstoord, bijvoorbeeld door als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd alvorens ingrepen in de bodem plaatsvinden en dat eventuele vervolgstappen uit dit archeologisch onderzoek worden opgevolgd;
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten leiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld;
b. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten;
c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies,

installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
e. ten dienste van de in 4.2.1 genoemde bouwwerkzaamheden;
f. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een door burgemeester en wethouders geaccordeerd rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
b. alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming, het herstel en/of de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied van het stadsgezicht en de bebouwing daarin.

5.2 Nadere eisen

5.2.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan :

a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
b. de nokrichting van de kappen van gebouwen;
c. de gevelindeling;
d. het materiaal- en kleurgebruik.

5.2.2 Afwegingskader

Bij het stellen van een nadere eis wordt voor het behoud, de bescherming, het herstel en/of de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied van het stadsgezicht en de bebouwing daarin, rekening gehouden met de navolgende uitgangspunten:

a. de parcellering/gevelindeling alsmede de kapvorm van gebouwen dient/dienen te worden afgestemd op het bestaande historische stadsbeeld. Daartoe dient een verticale geleding van panden te worden nagestreefd en dienen panden te worden voorzien van staande ramen die regelmatig over de gevel zijn verdeeld;
b. doorbraken voor monumenten zijn in beginsel niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken indien de bouwhistorische substantie reeds is verdwenen of indien de economische bruikbaarheid een probleem is. Ook voor niet-monumenten dient terughoudendheid te worden betracht in het toestaan van doorbraken. Aspecten als korrelgrootte van panden in de omgeving en economische aspecten zijn van belang.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
b. het verharden van de openbare ruimte;
c. het wijzigen van de aard van de oppervlakteverhardingen.

5.3.2 Uitzondering op verbod

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van cultuurhistorisch onderzoek en opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
d. werken en werkzaamheden waarin de Monumentenwet 1988 voorziet.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de genoemde waarden. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie dan wel een ter zake deskundige.

Hoofdstuk 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 gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

7.1.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
    2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
    3. hoogspanningsleidingen;
    4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' geldt dat de gronden, onverminderd het in deze regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden geldende bestemmingen, mede zijn bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan 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 geven;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
    3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;

f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
h. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien.

9.1.2 Afwegingskader

Een in 9.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

10.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

a. bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe aanduidingen dan wel aanduidingen met betrekking tot de functie veranderen of laten vervallen;
b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

10.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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, met uitzondering van de voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige regels;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
f. de ruimte tussen bouwwerken.

12.2 Verwijzing naar wettelijke regelen

De wettelijke regelen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken

13.1 Bouwwerken

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,

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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

13.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan 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%.

13.3 Uitzondering

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 overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Overgangsrecht gebruik

14.1 Gebruik

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

14.2 Strijdig gebruik

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.

14.3 Verbod

Indien het gebruik, bedoeld in eerste lid, 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.

14.4 Uitzondering

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.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hattem - Kerkstraat 27-29-31.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu