burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

Bestemmingsplan ‘Angeren, De Poel’

Vastgesteld

Regels

Planstatus: vastgesteld
Datum: 14 juli 2022
IMRO code: NL.IMRO.1705.287-VG01

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

REGELS

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 7
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 12
2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Groen - Waterberging 13
Artikel 4 Sport 15
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 17
Artikel 6 Water 18
Artikel 7 Wonen 19
3 Algemene regels 22
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 9 Algemene bouwregels 23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 25
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 26
4 Overgangs- en slotregels 27
Artikel 12 Overgangsrecht 27
Artikel 13 Slotregel 28

Bijlagen

- Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Angeren, De Poel' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.287-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.9 beroep aan huis

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.10 begane grondvloer

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt.

1.11 bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.15 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.16 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 coffeeshop

gelegenheid waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.23 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;

1.24 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met een baliefunctie;

1.27 erf

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

1.28 erker

een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.29 evenement

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.30 gebouw

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

1.31 geschakelde woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 horecabedrijf

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.34 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.35 kamerbewoning

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.36 kantine

een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers en bezoekers van dat bedrijf of die instelling, met inbegrip van een bijbehorend terras.

1.37 kantoren

het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden, zonder baliefunctie;

1.38 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.39 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.40 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel of dakopbouw, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.41 overkapping

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.42 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.43 seksinrichting

de 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.45 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.46 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang en aard een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben;

1.47 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.48 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.49 woning

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.50 zorgwoning

een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 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 de daken en dakkapellen;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Waterberging

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. verharding ten behoeve van de bestemming Sport, ter plaatse van de aanduiding 'verharding';
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m^1;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m^2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m^1 bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 m^1 bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. parkeervoorzieningen.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Voor de bouwpercelen waarop een woning mag worden gebouwd geldt het volgende:

a. het bouwperceel mag niet voor wonen worden gebruikt indien niet voldaan wordt aan het volgende:
    1. de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – groene erfafscheiding’ zijn landschappelijk ingepast met inheems en gebiedseigen struweel en enkele boomvormers van minimaal 4 meter diep en 2 meter hoog.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Sport’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van sportactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

b. een kantine;

met de daarbij behorende:

c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. duikers;
g. groenvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het vlak volledig worden bebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
d. in afwijking van lid a t/m c is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – opslag gebouw’ een gebouw ten behoeve van opslag met een maximaal oppervlak van 70 m^2 en een maximale bouwhoogte van 4 m^1 toegestaan, mits;
    1. het woon- en leefmilieu van naastgelegen percelen niet onevenredig wordt aangetast;
    2. de situering stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
    3. sprake is van voldoende landschappelijke inpassing.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m^1 bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m^1 mag bedragen;
b. de bouwhoogte van een antennemast mag niet meer mag bedragen dan 25 m^1;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m^1 bedragen, met uitzondering van:
    1. ballenvangers waarvan de hoogte maximaal 8 m^1 mag bedragen;
    2. doelpalen waarvan de hoogte maximaal 10 m^1 mag bedragen;
    3. lichtmasten en doelpalen waarvan de hoogte maximaal 12 m^1 mag bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;

a. voet- en rijwielpaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
d. kunstwerken;
e. nutsvoorzieningen;
f. straatmeubiliair;
g. speelvoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. duikers;
j. oeververbindingen (bruggen).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m^1;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m^2.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m^1 bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van:
    1. lichtmasten maximaal 12 m^1 bedragen;
    2. er zijn geen bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. infiltratievoorzieningen;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
g. duikers.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m[1] bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m^2;
b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m^2 van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

c. tuinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
    - tae: twee-aaneen;
    - aeg: aaneengebouwd;
c. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt;
d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal als maximum aantal wooneenheden;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ worden gebouwd;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m[1];
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m^2 ter plaatse van de aanduiding ‘erf’, met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m^2 mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m^2 tot een maximum van 120 m^2;
    2. minimaal 50% ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ onbebouwd dient te blijven;

3. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding ‘erf’ niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;

d. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m1, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m¹ en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

7.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak' en 'erf'

Voor het bouwen van erkers op de gronden, die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of ter plaatse van de aanduiding ‘erf’ gelden de volgende regels:

a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m¹;
e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m¹ mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m¹ uit de voorgevellijn maximaal 1 m¹ bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m¹ mag bedragen.

7.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m¹ bedragen;
b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
d. de voorgevelrooilijn mag niet overschreden worden.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen.

7.3.2 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen dient vast te staan dat het akoestisch binnenniveau van 33 dB(A) ten gevolge van wegverkeerslawaai, dan wel 35 dB(A) ten gevolge van industrielawaai in de woningen is gegarandeerd.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

Voor de bouwpercelen waarop een woning mag worden gebouwd en die grenzen aan of gelegen zijn in de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' geldt het volgende:

a. het bouwperceel mag niet voor wonen worden gebruikt indien niet voldaan wordt aan het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidscherm' is over de volledige lengte een afscherming gerealiseerd van 2,5 m[1] hoog met dien verstande dat het gesloten is uitgevoerd met een massa van tenminste 10 kg/m[2].

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Omgevingsvergunning beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van de als bijlage bij de regels opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten;

a. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
c. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m[2];
d. een seksinrichting niet toegestaan is.

3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m^2 ten behoeve van lichttoetreding;
c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m^1 van de bouwperceelgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m^1 boven peil;
d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m^1 onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m^1 onder peil gebouwd mag worden.

9.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m^1 onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Bestaande afstanden en maten

9.2.1 Toelaatbaarheid grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 9.2.1 en lid 9.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels 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. parkeren;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

10.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota 'Parkeernormen Lingewaard 2020'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

10.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een 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 is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.1.1 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.

12.2 Overgangrecht gebruik

12.2.1 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.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1 en lid 12.2.2, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Angeren, De Poel'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

……

De voorzitter, De griffier,

……. ……