



Herbestemming & hergebruik



Bestemmingsplan

Op Zuid in Zetten - Fase 2

Identificatienummer: NL.IMRO.1734.ZTTNzuidfase2-VSG1





Bestemmingsplan

Op Zuid in Zetten - Fase 2

Identificatienummer: NL.IMRO.1734.ZTTNzuidfase2-VSG1



Onderdelen van dit bestemmingsplan

- 1 Toelichting en bijlagen
- 2 Regels en bijlagen
- 3 Verbeelding

Plandeel: Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	14
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen	17
Artikel 8	Leiding - Hoogspanningsverbinding	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 9	Antidubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14	Algemene procedureregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 15	Overgangsrecht	28
Artikel 16	Slotregel	29

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

In deze regels worden verstaan onder:

I.1 plan

het bestemmingsplan Op Zuid in Zetten - Fase 2 met identificatienummer 0374ZTTNopzuidf2 van de gemeente Overbetuwe.

I.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in NL.IMRO.1734.0374ZTTNopzuidf2-VSG1 met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

I.3 aanduiding

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

I.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

I.5 aanbouw - en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, waarbij een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

I.6 aan-huis-gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

I.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

I.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

I.9 bebouwing

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

I.10 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

I.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het bedrijf. Aan huis gebonden beroeps- en zijn daaronder niet begrepen.

I.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

I.13 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

I.14 beperkt kwetsbaar object

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

I.15 bestand

- a. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.
- b. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

I.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

I.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

I.18 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

I.19 bouwen

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

I.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

I.21 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

I.22 bouwperceel

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

I.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

I.24 bouwvlak

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

I.25 bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

I.26 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.

I.27 calamiteit

een onvermijdelijk, eenmalig, buiten de schuld van de eigenaar en/of gebruiker van het bouwwerk veroorzaakte onheil; van calamiteit is in ieder geval geen sprake bij tenietgaan (mede) door slecht onderhoud.

I.28 carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak.

I.29 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

I.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.

I.31 erf

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

I.32 erker

een ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek, waarbij de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen.

I.33 evenement

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

I.34 gebouw

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

I.35 hoofdgebouw

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

I.36 huishouden

een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert.

I.37 huurwoning

een woning die niet in eigendom is van de bewoner maar wordt gehuurd van de eigenaar van de woning.

I.38 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening – niet zijnde detailhandel – al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

I.39 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°.

I.40 kelder

een overdekte, met wanden omsloten voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil.

I.41 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

I.42 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

I.43 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in de ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

I.44 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken.

I.45 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met één dakvlak en met maximaal één gesloten, van de constructie onderdeel uitmakende, wand.

I.46 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

I.47 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

I.48 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden toegestaan.

I.49 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar.

I.50 tuin

een stuk grond in particulier eigendom dat ten dienste staat van het woon- of werkgenot.

I.51 verdieping

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grond gelegen is/zijn.

I.52 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan een naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

I.53 woning

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

I.54 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

I.55 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

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 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.

2.4 de afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens

De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.5 horizontale diepte van een bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals in artikel 1.44 ondergeschikte bouwdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden, alsmede langzaamverkeersverbindingen;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. evenementen;
- f. hondenuitlaatplaatsen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterberging;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting bedraagt ten hoogste 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

3.2.2 *Nutsvoorzieningen*

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

- a. 3.2.1 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van speeltoestellen en speelvoorzieningen toe te staan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt;
 2. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 3. de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- b. 3.2.2, ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
 3. het verlenen van de omgevingsvergunning de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
 4. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. voetpaden;
- c. toegangspaden en -wegen, in- en uitritten en parkeergelegenheden ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming;

met de daarbij ten dienste van de bestemming behorende:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erf- of perceelsafscheidingsen;
- e. andere werken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de regel dat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd;

4.2.2 *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat voor erf- of perceelsafscheidingsen de volgende hoogte geldt:

- a. maximaal 1 meter; of
- b. maximaal 2 meter, mits meer dan 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting bedraagt ten hoogste 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

5.2.2 *Nutsvoorzieningen*

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaald in artikel 5.2.2 ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- c. het verlenen van de omgevingsvergunning de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
- d. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- c. voorzieningen, zoals kunstwerken, bruggen en andere waterstaatwerken ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
- d. oeververbindingen;
- e. beduikerde inritten ten behoeve van toegang tot de erven;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, paden, beschoeiingen en dergelijke.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de maximale bouwhoogte ten hoogste 4 meter bedraagt.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen (waaronder ook wordt verstaan beneden-bovenwoningen);
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen;
- i. wegen, straten en paden, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, paden, in- en uitritten en erven.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

Toegestaan zijn hoofdgebouwen, in de vorm van woningen, aan- en bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m²;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' zijn enkel vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m;
- d. overschrijding van het bestemmingsvlak is toegestaan voor overstekken, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m en 12 m;
- f. het maximum aantal wooneenheden binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 80;
- g. het aantal huurwoningen dat tot stand wordt gebracht bedraagt minimaal 30% van het aantal dat is genoemd onder 7.2.3 lid f.

7.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend vanaf 1 m achter de voorgevel, of het denkbeeldige verlengde daarvan, op het bouwperceel van de bijbehorende woning toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a zijn bijgebouwen tevens toegestaan voor de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouwen toegestaan';
- c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a zijn aan- en uitbouwen tevens toegestaan voor de voorgevel op het bouwperceel van de bijbehorende woning, met dien verstande dat:

1. de diepte van de aan- of uitbouw ten hoogste 1 m bedraagt ten opzichte van de voorgevel;
2. de breedte van de aan- of uitbouw ten hoogste 40% van de voorgevel bedraagt;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- g. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde carports, op het zij- en achtererf op het bouwperceel behorende bij de woning bedraagt:
 1. bij een oppervlakte van het bouwperceel van 0 tot 200 m² ten hoogste 60 m²;
 2. bij een oppervlakte van het bouwperceel van 200 tot 500 m² ten hoogste 90 m²;
 3. bij een oppervlakte van het bouwperceel van 500 m² of groter, ten hoogste 120 m².

7.2.5 Carports

Voor carports gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 30 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen;
- c. carports worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan.

7.2.6 Erkers bij woningen

Voor het bouwen van erkers bij woningen geldt de regel dat binnen deze bestemming erkers bij woningen met een maximale diepte van 1,5 meter en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de voor- en/of zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn toegestaan, mits de hoogte van de erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;

7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel, of het denkbeeldige verlengde daarvan, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Nutsvoorzieningen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. oppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- c. het verlenen van de omgevingsvergunning de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
- d. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aangeengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

7.4.2 *Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, is uitsluitend toegestaan, nadat een omgevingsvergunning is verkregen;
- c. de woning mag hierdoor niet c.q. niet in betekenende mate het karakter van een woning verliezen;
- d. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- e. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonklimaat in de directe omgeving;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse, waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen als opgenomen in Bijlage I Parkeerkundige onderbouwing
- g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

7.4.3 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan indien omgevingsvergunning ex 7.5.1 wordt verleend.

7.4.4 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten, indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

7.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

7.5.1 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Het bevoegd gezag mag middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.3 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het beheer en het onderhoud van een hoogspanningsverbinding;

met de daarbij behorende;

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de belemmerde strook.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de lid 8.1 genoemde bestemming worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 60 m voor een hoogspanningsmast;
- d. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat overeenkomstig de andere bestemmingen wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. een afstand van ten minste 30 meter vanaf de hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding wordt gehanteerd;
- b. er voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder is ingewonnen;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

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

8.4.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

8.4.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het bepaalde in lid 8.1 is niet van toepassing indien:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die verband houden met de aanleg of instandhouding van de betreffende hoogspanningsverbinding.

8.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder;
- b. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Ondergronds bouwen en -aanleggen

10.2.1 *Ondergrondse bouwwerken*

- a. ondergrondse gebouwen (kelders), daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn toegestaan tot maximaal één laag ondergronds;
- b. ondergrondse gebouwen (kelders) daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn toegestaan tot:
 - 1. maximaal één laag ondergronds;
 - 2. een oppervlakte van maximaal 25 m².

10.3 Beeldkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan dient uitgevoerd te worden conform de beeldkwaliteitskaders zoals opgenomen in Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan behorend bij de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van de functie zoals bedoeld in lid 7.1 zonder dat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de normen genoemd in Bijlage 1 Parkeerkundige onderbouwing

11.2 Strijdig gebruik

- a. het is verboden de in artikelen 3 tot en met 8 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
- b. onder verboden gebruik van de gronden in dit plan wordt in elk geval verstaan:
 - 1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - 2. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - 3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
 - 4. een gebruik van de gronden ten behoeve van de winning van fossiele energie;
 - 5. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte en afstand van bouwwerken, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

12.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in het plan opgenomen bestemmingen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

12.3 Verkeer

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in het plan opgenomen bestemmingen 'Groen' en 'Water' ten behoeve van de aanleg van voorzieningen en het gebruik van gronden zoals omschreven in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Verwijderen mogelijkheid woningbouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' en de bouwvlakken daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

13.1.1 Voorwaarden

Van de in lid 13.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste vier jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

- a. geen woningen zijn opgericht, en
- b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%
- c. Het bepaalde onder 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.

15.2 Overangsrecht 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 het bepaalde in sub 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Op Zuid in Zetten - Fase 2'.

