

REGELS behorend bij:

Bestemmingsplan Companjen

Kern Oldebroek

Gemeente Oldebroek

Status: vastgesteld

INHOUD PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1.	Begrippen	2
Artikel 2.	Wijze van meten	7

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3.	Gemengd	8
Artikel 4.	Groen	10
Artikel 5.	Verkeer	12
Artikel 6.	Wonen - 2	13
Artikel 7.	Wonen - 3	15
Artikel 8.	Wonen - 4	17

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 12	Algemene procedureregels	20

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13	Overgangsrecht	21
Artikel 14	Slotregel	22

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 Plan:
het Bestemmingsplan "Oldebroek, Companjen" van de gemeente Oldebroek.
- 1.2 Bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0269.OB103-VG01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 Aan-huis-gebonden-bedrijfsactiviteit:
het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend geheel door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;
- 1.4 Aan-huis-gebonden-beroep:
het in een woning en/of het in de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch of zakelijk gebied dan wel een daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende bedrijven (waaronder niet wordt begrepen een escortbedrijf en/of een seksinrichting), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;
- 1.5 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.
- 1.6 Aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.7 Aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.8 Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze wet luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan;

- 1.9 Bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.10 Bed en Breakfast:
een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als een toeristische recreatieve activiteit, aan maximaal acht personen en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;
- 1.11 Bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.12 Bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.13 Beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden-beroep, voor een (dienstverlenend) bedrijf of voor een dienstverlenende instelling, inclusief administratieruimte, opslagruimte en dergelijke;
- 1.14 Bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dan wel een overkapping, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel dienstbaar is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage en een berging.
- 1.15 Bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.16 Bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.17 Bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat aan de onderzijde en aan de bovenzijde door een horizontale vloer of door een balklaag is begrensd, inclusief de onderliggende vloer en het deel van hetzelfde bouwniveau dat onder een dak ligt, exclusief de onderbouw en de kap;
- 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 de 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 hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.22 **Buitenspeelruimte:**
een openbaar toegankelijke ruimte in de open lucht, hoofdzakelijk bedoeld voor kinderen, om te spelen;
- 1.23 **College:**
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;
- 1.24 **Commerciële dienstverlening:**
Het bedrijfsmatig verlenen van economische diensten aan derden. Met betrekking tot dienstverlening worden geen winkels bedoeld.
- 1.25 **Dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.26 **Dakkapel:**
een bescheiden uitbouw die het hellende dakvlak onderbreekt en aangebracht is om licht en lucht onder de kap toe te laten en om het gebruiksoppervlak te vergroten;
- 1.27 **Detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden met uitzondering van e-commerce, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het leveren en/of het verkopen van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of van een beroepsactiviteit, alsook een ondergeschikte horecavoorziening;
- 1.28 **Dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;
- 1.29 **E-commerce:**
het doen van zakelijke transacties waarbij de interactie tussen de partijen elektronisch plaatsvindt.
- 1.30 **Eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond.
- 1.31 **Erf:**
een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

- 1.32 Erker:
een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:
a de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
b de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
c de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter is, waarboven een vloerafscheiding van niet meer dan 1,00 meter is toegestaan;
d de oppervlakte niet meer dan 6 m² is;
- 1.33 Gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.34 Halfvrijstaande woningen:
een blok van twee aaneengebouwde woningen;
- 1.35 Hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.36 Kelder:
een ruimte of een doorlopend gedeelte in de onderbouw van een gebouw, dat aan de onderzijde is begrensd door een vloer en aan de bovenzijde is begrensd door een bouwlaag;
- 1.37 Maatschappelijke dienstverlening:
het verlenen van maatschappelijke diensten aan derden, daaronder in ieder geval begrepen huisartsenpraktijken, fysiotherapiepraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, evenwel met uitzondering van een seksinrichting;
- 1.38 Nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals afvalverzamel punten, apparatuur voor telecommunicatie (niet zijnde zendinstallaties voor mobiele telefonie of onderdelen daarvan), bemalingsinstallaties, gasreducerstations, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes;
- 1.39 Open erf:
het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.
- 1.40 Overkapping:
elk bouwwerk geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte met niet meer dan één wand vormt;

- 1.41 Peil:
- a indien op het land wordt gebouwd:
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst geldt de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - b indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden water- peil);
- 1.42 Perceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;
- 1.43 Rijenbouw:
een blok van meer dan twee zijdelings aaneengebouwde woningen;
- 1.44 Uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.45 Voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, geldt de gevel van een gebouw die door de indeling van het gebouw, de ligging van het gebouw en/of de situatie ter plaatse, het sterkst op de weg gericht is;
- 1.46 Vrijstaande woning:
een blok van een vrijstaande woning;
- 1.47 Woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Dit kunnen zijn grondgebondenwoningen, en woningen welke gelegen zijn in een gebouw welke plaats biedt aan meerdere woningen en of andere doeleinden.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-
bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de ge-
vels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en
dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouw-
werk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonder-
delen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te
stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmu-
ren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afge-
werkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden onder-
geschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventila-
tiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en
overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van
bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3. GEMENGD

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- bewoning, de daarbij behorende doeleinden en aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven;
 - zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden;.

met de daarbij behorende:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- erven, terreinen en tuinen;
- groenvoorzieningen;
- paden en wegen;
- speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

- 3.2.1 Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- hoofdgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies
 - kelders;
 - bijbehorende bergingen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huisgebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en niet meer dan 50 m² mag bedragen.
- 3.2.2 Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a en b genoemde gebouwen (i.c. hoofdgebouwen) en kelders gelden de volgende bepalingen:
- hoofdgebouwen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen
7 meter	14 meter

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - kelders mogen uitsluitend onder een hoofdgebouw en ten hoogste 5 m uit de gevels daarvan worden gebouwd.
- 3.2.3 Voor bewoning gelden de volgende bepalingen:
- toegestaan zijn uitsluitend woningen in de vorm van een appartementengebouw ;
 - het aantal woningen mag niet meer bedragen dan vijftien.

3.2.4 Voor dienstverlening en commerciële doeleinden gelden de volgende bepalingen:

- a. ruimte voor deze doeleinden zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.

3.2.5 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:

- a aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goot-hoogte gebouwen	Maximale bouw-hoogte gebouwen	Maximale bouw-hoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²

- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd.

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub d vermelde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, mits achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten;

ARTIKEL 4. GROEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting en bermen;
- b. buitenspeelruimte;
- c. groenvoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. paden;
- f. fietsenstalling;
- g. berging;

met daaraan ondergeschikt:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval;
- i. kunstwerken;
- j. wadi's/retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding;
- k. de nutsvoorzieningen, waaronder begrepen telefooncellen en verdeel- regel- en transformatorkasten;

met de daarbij behorende:

- l. andere werken, waaronder begrepen een geluidswal;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de in lid 4.1.1 bedoelde gronden mogen met uitzondering van een fietsenstalling, berging en nutsvoorziening geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten.

4.2.3 Voor het bouwen van een fietsenstalling, berging en/of nutsgebouw gelden de volgende regels:

- a de gebouwen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goot- hoogte gebouwen	Maximale bouw- hoogte gebouwen	Maximale geza- menlijke opper- vlakte
3,50 meter	5,50 meter	80 m ²

4.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid.

ARTIKEL 5. VERKEER

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden, pleinen, straten en wegen;
- c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen ten dienste van de (boven- en de ondergrondse) waterhuishouding;
- g. de nutsvoorzieningen, waaronder begrepen telefooncellen en verdeel- regel- en transformatorkasten;

met de daarbij behorende:

- h. andere werken, waaronder begrepen een geluidswal;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- 5,2,1 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten.

5.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de verkeersveiligheid.

ARTIKEL 6. WONEN - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woningen;
 - aan- en uitbouwen, erkers, bijgebouwen, en overkappingen;

met de daarbij behorende:

- andere werken;
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- erven en tuinen.

6.2 Bouwregels

- 6.2.1 De totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Woningtype	Maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten opzichte van het bouwperceel
halfvrijstaand	60%

- 6.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **halfvrijstaande woningen** worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Goothoogte		Maximale bouwhoogte
minimaal	maximaal	
3 meter	6 meter	11 meter

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- op eigen terrein dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste twee parkeerplaatsen per woning.

- 6.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, erkers, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd.

- 6.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde,

gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- e. met de oppervlakte van een zwembad mag de maximale gezamenlijke oppervlakte zoals vermeld in lid 6.2.3 onder a niet overschreden worden;

6.3 Nadere eisen

- 6.3.1 Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de sociale veiligheid;

6.4 Specifieke gebruiksregels

- 6.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 - b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 100 m²;

ARTIKEL 7. WONEN - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De voor "Wonen - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woningen;
 - aan- en uitbouwen, erkers, bijgebouwen, carport en overkappingen;

met de daarbij behorende:

- andere werken;
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

- 7.2.1 De totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Woningtype	Maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten opzichte van het bouwperceel
rijenbouw	70%

- 7.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **rijwoningen** worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte voorzijde	Maximale goothoogte achterzijde	Maximale bouwhoogte
4,5 meter	6 meter	11 meter

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

- 7.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen, erkers en overkappingen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd.

- 7.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 2,00

- meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsgelegenen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- e. met de oppervlakte van een zwembad mag de maximale gezamenlijke oppervlakte zoals vermeld in lid 7.2.3 onder a niet overschreden worden;

7.3 Nadere eisen

- 7.3.1 Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de sociale veiligheid;

7.4 Specifieke gebruiksregels

- 7.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 - b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 100 m²;

ARTIKEL 8. WONEN - 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De voor "Wonen - 4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- woningen;
 - aan- en uitbouwen, erkers, bijgebouwen, carport en overkappingen;

met de daarbij behorende:

- andere werken;
- bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- erven en tuinen.

8.2 Bouwregels

- 8.2.1 De totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Woningtype	Maximale gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten opzichte van het bouwperceel
rijenbouw	70%

- 8.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
- als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **rijwoningen** worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte
4,5 meter	9 meter

- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

- 8.2.3 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen, erkers en overkappingen dienen qua maatvoering te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd.

- 8.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen voor (het ver-

- lengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
 - e. met de oppervlakte van een zwembad mag de maximale gezamenlijke oppervlakte zoals vermeld in lid 8.2.3 onder a niet overschreden worden;

8.3 Nadere eisen

- 8.3.1 Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de milieusituatie;
 - d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de sociale veiligheid;

8.4 Specifieke gebruiksregels

- 8.4.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in de bestemmingsomschrijving, wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 - b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 100 m²;

HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 9 ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 10 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

10.1 Nadere bepaling verboden gebruik

- 10.1.1 Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:
- a. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop;
 - b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.
 - c. gebruik als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
 - d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
 - e. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van vuil;
 - f. het gebruik van de gronden voor het tippelen van prostituees en het daaruit voortvloeiende contact tussen prostituees en weggebruikers.
 - g. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden.
 - h. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;

10.2 Ontheffing van de gebruiksregels

- 10.2.1 Het college verleent ontheffing van de in het plan opgenomen gebruiksregels, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 10.2.2 Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.1.1 onder g en onder h en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden in een woning, waarbij:
- a. de oppervlakte voor de bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening ten hoogste 110 m² mag bedragen;
 - b. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche-, en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30m², zonder een separate kookvoorziening.

- c. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats, waarbij de afstand tussen de parkeerplaatsen en de perceelgrens minimaal tien meter bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.

ARTIKEL 11 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Grenzen en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

ARTIKEL 12 ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Bepaling bij ontheffing

Wanneer in de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de bepalingen van het plan, dan mogen het belang, ten behoeve waarvan de bepaling, waarvan ontheffing kan worden verleend, in het plan is opgenomen, en de belangen van derde belanghebbenden door het verlenen van de ontheffing niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Wetstoepassing

Op de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van een ontheffing van het plan of een besluit omtrent het wijzigen of uitwerken van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 13 OVERGANGSRECHT

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10%.
- 13.1.3 Het bepaalde in lid 13.1.1 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- 13.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 13.2.3 Indien het gebruik, als bedoeld in lid 13.2.1, 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.
- 13.2.4 Het bepaalde in lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 14 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oldebroek, Companjen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 28 september 2010

De griffier,

De voorzitter,