

Inhoud

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>5</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>6</u>
<u>Artikel 4 Verkeer</u>	<u>7</u>
<u>Artikel 5 Water</u>	<u>8</u>
<u>Artikel 6 Woongebied</u>	<u>9</u>
<u>Artikel 7 Waterstaat - Waterkering</u>	<u>10</u>
<u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 8 Anti-dubbelregel</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 9 Algemene bouwregels</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 10 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 11 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 12 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 13 Overige regels</u>	<u>14</u>
<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 14 Overgangsrecht</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 15 Slotregel</u>	<u>16</u>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan De Groene Wei met identificatienummer NL.IMRO.0689.BP2028-vast van de gemeente Giessenlanden.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

aan-huis-gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen dienst of beroep dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtererf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

achtergevel:

de gevel van het hoofdgebouw die 'tegenover' de voorgevel is gelegen.

archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden

bebouwing:

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

bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktelaten:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktelaten, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

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.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals kantoren, bankfilialen, reis- en uitzendbureaus, kapsalons en pedicures en/of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten.

gebouw:

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

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.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

nutsvoorzieningen:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

perceel:

aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een bedrijf of instelling.

peil:

voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

woonzorg:

vorm van wonen, waarbij de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning enigerlei geestelijke of lichamelijke zorg ontvangen.

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

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftschachten, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 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.

2.7 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, inclusief scootmobiel gebruikers, met uitzondering van overig gemotoriseerd verkeer;
- c. halfverhardingen;
- d. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals duikers, bruggen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstuitingen, parkeervoorzieningen, water en groen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersgeleiding, wegverlichting, verkeersregeling en wegaanduiding, ten hoogste 3 m bedraagt;

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a de situering van parkeervoorzieningen;
- b de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. groen en taluds;
- c. een waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- d. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatwerken, ten behoeve van de waterafvoer.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 6 **Woongebied**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorg 1': uitsluitend voor een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen met ondergeschikte functies als gemeenschappelijke woonkamer en berging, kantoor, dakterras, crisisopvang e.d. ten behoeve van verzorgd wonen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, wegen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en groen.

6.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)';
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' (m);
- e. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan het voor dat bestemmingsvlak aangegeven maximum aantal via de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden';
- f. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- i. de diepte van aan- en uitbouwen, aan de achtergevel bedraagt ten hoogste 4 m;
- j. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd als aangetoond is dat voldaan wordt aan het handboek parkeren, 01-08-2012 van het CROW.

6.3 **Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders is - met inachtnaam van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven - bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering van parkeervoorzieningen;
2. de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen;
3. de situering van groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;

met dien verstande dat:

1. daardoor de gebruikswaarde van de gronden niet onevenredig wordt geschaad;
2. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal toelaatbaar te bouwen oppervlak.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het in stand houden, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 7 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2 sub c, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

9.2 Bouwhoogte bouwwerken

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij in Hoofdstuk 2 anders is geregeld - ten hoogste bedragen:

- a. van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg 1 m;
- b. van erf- en terreinafscheidingen elders 2 m;
- c. van overkappingen 3 m;
- d. van lichtmasten 9 m;
- e. van overig straatmeubilair 4 m;
- f. van speelwerktuigen 4 m;
- g. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

9.3 Goothoogte overig

De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag – tenzij in Hoofdstuk 2 anders is geregeld – ten hoogste 3 m bedragen.

9.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de plankaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;

- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

9.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

9.6 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is uitsluitend ter plaatse van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat geen inbreuk mag worden gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van het perceel en eventuele dubbelbestemmingen het realiseren van de bebouwing niet in de weg staat.

9.7 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van (hoofd)watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
 - 1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
 - 2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de waterkering.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de onder artikel 10.2 genoemde bouwverbod met inachtneming van de volgende regels:

1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 2 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Groene Wei, Giessenburg'.