**Hoofdstuk 1. Inleidende regels ... 3**

Artikel 1. Begrippen ... 3
Artikel 2. Wijze van meten ... 7

**Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels ... 9**

Artikel 3. Wonen W ... 9

**Hoofdstuk 3. Algemene regels ... 13**

Artikel 4. Antidubbeltelregel ... 13
Artikel 5. Algemene regels ten aanzien van het bouwen, bestaande oppervlakten, etc. ... 13
Artikel 6. Algemene ontheffingsregels ... 13
Artikel 7. Algemene procedureregels ... 14

**Hoofdstuk 4. Overgangsrecht en slotregel ... 17**

Artikel 8. Overgangsrecht ... 17
Artikel 9. Slotregel ... 18

# Hoofdstuk 1. Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. plan
het bestemmingsplan Zaltbommel, Marten van Rossemsingel van de gemeente Zaltbommel;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0297.ZBMBP20090003-OW01

c. (plan)kaart:
de plankaart, bestaande uit één kaartblad, deel uitmakend van het bestemmingsplan;

d. 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;

e. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

f. aan huis verbonden beroepen:
het in een woning met bijbehorende gebouwen beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, zulks met behoud van de woonfunctie van de
betreffende woning;

g. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke – geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen – bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

h. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

i. 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;

j. bebouwingspercentage:
het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

k. begane grond:
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf
het straatniveau;

l. bestaand:
bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, alsmede bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

m. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

n. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

o. bijmassa:
een vrijstaand of aan de hoofdmassa gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdmassa;

p. bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

q. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

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

s. bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

v. bebouwingsklasse:
de wijze van bouwen van een hoofdmassa, te weten vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd, waarbij:
-onder 'gestapeld' wordt verstaan een complex van woningen, waarbij de woningen naast en/of boven elkaar zijn gesitueerd en waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het straatniveau, is gewaarborgd.

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

x. hoofdmassa:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

y. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

z. Wet ruimtelijke ordening:
Wet van 26 oktober 2006, Stb. 2006, 566, houdende vaststelling van nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

aa. woning:
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

bb. Woningwet:
Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

## Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

a. bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, opgemetselde gevels, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

b. dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

c. 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;

d. 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;

e. 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;

f. peil:
1. voor gebouwen het peil van 4.85 m boven N.A.P.;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

g. verticale diepte
de diepte van een bouwwerk, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

# Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

## Artikel 3. Wonen W

**3.1. Bestemmingsomschrijving**

De als "Wonen" op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in gestapelde woningen in de bebouwingsklasse Wonen W(gs);

b. met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, groenvoorziening, (geheel of gedeeltelijke ondergrondse) parkeervoorzieningen, paden, ondergrondse afvalcontainers e.d.

**3.2. Bouwregels**

*Algemeen*

**3.2.1.** Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, zoals woningen in de vorm van een hoofdmassa en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bijmassa's

*Maatvoering hoofdmassa*

**3.2.2**. De hoofdmassa dient aan de volgende eisen te voldoen:

a. de hoofdmassa mag uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;

b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart;

c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart;

d. de dakhelling van de hoofdmassa bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;

e. de geheel of gedeeltelijke ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten binnen de aanduiding "parkeergarage";

f. de verticale diepte van de parkeergarage bedraagt maximaal 4,5 meter.

*Vrijstaande of aangebouwde bijmassa*

**3.2.3.** Een vrijstaande of aangebouwde bijmassa dient aan de volgende regels te voldoen:

a. een bijmassa mag uitsluitend worden gesitueerd buiten het bouwvlak binnen de aanduiding "parkeergarage";

b. een bijmassa is uitsluitend toegelaten ten behoeve van woningen op de eerste bouwlaag;

c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

**d.** de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m².

*Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**3.2.4.** Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de volgende regels te voldoen:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. de hoogte van erfafscheidingen, behorende bij de woningen op de begane grond mag niet meer bedragen dan 2 m. Deze erfafscheidingen zijn uitsluitend toegelaten achter de voorgevel;
c. de diepte van ondergrondse afvalcontainers bedraagt niet meer dan 3 m beneden peil;
d. de hoogte van brandtrappen bedraagt maximaal 10 m.

**3.3. Ontheffing van de bouwregels**

*Ontheffing goot- en/of bouwhoogte*

**3.3.1.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2. onder b en c, teneinde de goot- en/of bouwhoogte te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van naburige erven;
b. ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedebouw-kundige kwaliteit van de omgeving.

**3.4. Specifieke gebruiksregels**

*Aan huis verbonden beroep*

**3.4.1.** Binnen de bestemming “Wonen” is gebruik van een deel van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits:

a. de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
b. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep aan huis niet meer bedraagt dan 30 m².

**3.5. Ontheffing van de gebruiksregels**

*Aan huis verbonden bedrijf*

**3.5.1.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1., teneinde binnen een woning de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie dient als overwegende functie gehandhaafd te blijven;

b. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot onevenredige parkeerdruk;
d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
e. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf mag maximaal 30 m² bedragen.

# Hoofdstuk 3. Algemene regels

## Artikel 4. Antidubbeltelregel

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

## Artikel 5. Algemene bouwregels

**5.1. Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen**

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

a. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, erkers mits zij de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met niet meer dan 1,5 m overschrijden.
c. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
d. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;

## Artikel 6. Algemene ontheffingsregels

*Ontheffing maatvoering*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere regel van dit plan ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen voor:

a. de op de kaart of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredig afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat;

b. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut (zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregel- en drukstations, conmatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer zal bedragen dan 75 $m^3$ en de bouwhoogte ervan niet meer zal bedragen dan 4 m;
c. het in geringe mate aanpassen van enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
d. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

## Artikel 7. Algemene procedureregels

**7.1. Ontheffing**

Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan in het plan genoemde regels over het verlenen van een ontheffing wordt de volgende procedure gevolgd.

**7.2. Ontheffing (artikel 3.6 Wro)**

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing, opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan is de navolgende voorbereidingsprocedure van toepassing:

a. het ontwerpbesluit strekkende tot ontheffing ligt gedurende 6 weken ter inzage;
b. de terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van 6 weken van de terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

# Hoofdstuk 4. Overgangsrecht en slotregel

## Artikel 8. Overgangsrecht

**8.1. Overgangsrecht ten aanzien van het bouwen**

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**8.2. Overgangsrecht ten aanzien van het 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 lid 2.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 lid 2.a, na 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. Lid 2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de

overgangsregels van dat plan.

## Artikel 9. Slotregels

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Zaltbommel, Marten van Rossemsingel

.