



bestemmingsplan

Engweg 5 - 7 - 9

Gemeente: West Betuwe

Opdrachtgever: Van Roon beheer B.V.

Organisatie

wsp

Telefoon

+31 (0)88 910 20 00

Documentnummer

SLM015828

Adres

Gaetano Martinolaan 50

6229 GS Maastricht

Datum

Versie

NL.IMRO.1960.ASPEngweg5tm9-ONT2



Colofon

Rapporthistorie

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld

Onherroepelijk 7 november 2022

Contactgegevens

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM015828	NL.IMRO.1960.ASPEngweg5tm9-ONT2	ontwerp

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
R. Bouman			
Geverifieerd door	Functie	Datum	Paraaf
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf
R. Gerardts			

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Waarde - archeologie	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10 Algemene procedureregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11 Overgangsrecht	21
Artikel 12 Slotregel	22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Engweg 5 - 7 - 9 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.1960.ASPEngweg5tm9-ONT01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen*)

* afhankelijk van het plan;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewas-sen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een aanbouw of een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.7 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.8 avondperiode

de beoordelingsperiode van 19.00 uur tot 23.00 uur;

1.9 bebouwing:

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

1.10 Bedrijfsactiviteit

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk

1.11 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten en / of. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerkengebouwen met behoud van de woon-functie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van arti-kelen verband houdende met de activiteiten;

1.12 bedrijfswoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.13 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebieden, waaron-der kappers, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.14 bestaand:

- a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ont-werpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aange-vraagde vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

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

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 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;

1.25 dagperiode:

de beoordelingsperiode van 07.00 uur tot 19.00 uur;

1.26 dagrecreatie:

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

1.27 detailhandel:

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

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkels en internetcafés;

1.29 erf:

op de verbeelding als zodanig aangegeven gronden, niet zijnde het bouwvlak, waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan;

1.30 evenement:

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

1.31 gebouw:

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

1.32 horeca

het bedrijfsmatige verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

1.33 infiltratie:

fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met een zuiverende werking;

1.34 kantoren:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.35 mantelzorg:

tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.36 nachtperiode

de beoordelingsperiode van 23.00 uur tot 7.00 uur;

1.37 (buiten)opslag:

(buiten)opslag van goederen die noodzakelijk zijn voor de aanwezige bedrijfsvoering en producten hiervan;

1.38 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.39 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

1.40 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksau-tomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.42 voorgevelbouwgrens:

de grens van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.43 voorgevellijn:

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

1.44 voorzieningen van openbaar nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecom-municatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.46 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huis-houdens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de 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 boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. 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;
- f. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- g. de hoogte van een antenne-installatie:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten uit bedrijfscategorie 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen in Bijlage 1 of daaraan gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - gebruik tijdens de dagperiode" uitsluitend buitenopslag en het gedurende de dagperiode het doen parkeren van voertuigen;
 - c. ter plaatse van de specifieke aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - gebruik tijdens de dag- en avondperiode" uitsluitend buitenopslag en het gedurende de dag- en avondperiode het doen parkeren van voertuigen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeerterrein' uitsluitend parkeren van voertuigen;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidswerende voorziening' uitsluitend een geluidswerende voorziening en groenvoorzieningen;
 - f. bedrijfsgebouwen;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluiten ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende voorzieningen, zoals een tuin;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met de daarbijbehorende:
tuinen, erven en terreinen;
- j. parkeervoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 12,0 meter;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12,0 meter;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 300m²;
2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwperceel als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,0 meter;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,0 meter;
- d. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3,0 meter;
- e. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m²;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - geluidswerende voorziening' bedraagt de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen erf- en terreinafscheidingen maximaal 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. andere activiteiten dan de onder 3.1 benoemde activiteiten;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. wonen, met uitzondering van wonen in een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. horeca;
- e. detailhandel;
- f. seksinrichtingen;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Andere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 onder a voor het een toestaan van een bedrijf uit een andere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het woon- en leefklimaat niet worden aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden aangetast.

Artikel 4 Waarde - archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Waarde - archeologie.

4.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming

Op de gronden mogen bouwwerken worden gebouwd, volgens de bouwregels van de onderliggende bestemming, die op die gronden rust, mits:

- a. uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de grond met de bouwwerkzaamheden niet wordt aangetast;
- b. dan wel dat mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

4.2.3 Voorwaarden aan omgevingsvergunning voor bouwen

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige van de gemeente Lingewaal of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

4.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.2.2 is niet van toepassing:

- a. op een bouwplan voor vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. op een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 500m².

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

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

- a. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;

- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het verbod in 4.3.1 vis niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. die mogen worden gestart ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
- e. die plaatsvinden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- h. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter noodzakelijk zijn en die plaatsvinden op een aaneengesloten oppervlakte kleiner dan 500 m².

4.3.3 Beoordelingscriteria en voorwaarden aan verlening

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien het belang dat met de dubbelbestemming wordt gediend, hierdoor niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Lingewaal of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Het schriftelijk advies betreft in het bijzonder de vraag of door de voorgenomen werken en werkzaamheden het belang van de dubbelbestemming niet onevenredig wordt geschaad, en over de eventueel te stellen voorwaarden aan de omgevingsvergunning.
- c. Aan de omgevingsvergunning mogen voorwaarden worden verbonden mits daarover vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de deskundige als bedoeld sub b.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door voor één of meer bestemmingsvlakken de dubbelbestemming:

- a. geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1

Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden.

6.1.2

Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 m van de perceelsgrens.

6.1.3

De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeernormen

7.1.1

In geval van nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw van gebouwen en/of een wijziging van het gebruik van de gronden) dient minimaal voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 zoals vastgesteld op 30 juni 2020.

7.1.2

Het bevoegd gezag bevoegd kan een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder lid 7.1.1, mits:

- a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het be-voegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter. Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voor-waarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. Installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dak-rand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen 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;
- 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.
- c. de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Nadere eisen

Bij toepassing van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 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 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 in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht 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.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:
Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan 'Engweg 5 - 7 - 9' van de gemeente West
Betuwe.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

