

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2016, Bovendijk 5 met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1124-VG01 van de gemeente Maasdriel

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan- en uitbouw

een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw

1.4 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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.8 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid

1.9 bedrijf

een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage B. van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is

1.12 bestand

bestand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.15 bevoegd gezag

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo

1.16 bijgebouw

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw

1.17 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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 detailhandel

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

1.24 gebouw

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

1.25 hoofdgebouw

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

1.26 horeca

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

De horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren of zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, automatiek;
- c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bardancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops.

1.27 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.28 kinderdagverblijf

opvang van kinderen in een crèche of daarmee vergelijkbaar verblijf, gedurende één of meer dagdelen per week, het hele jaar door

1.29 manege

een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en daarvoor (nagenoeg) volledig is ingericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten: het in pension houden van paarden en/of pony's, ondersteunende horeca zoals kantine en foyer en het houden van wedstrijden

1.30 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo

1.31 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand

1.32 portiek

overdekte ruimte voor de ingang van een gebouw of leidend naar de ingang van een gebouw

1.33 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.34 serre

een overwegend uit glas bestaande overdekte gesloten uibouw, die tenminste aan twee zijden transparant van karakter is

1.35 standplaats

een openbare (voor het publiek toegankelijke) en in de openlucht gelegen plaats voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, waarbij gebruik wordt gemaakt van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen, een stal of een tafel

1.36 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, de meest gezichtsbepalende gevel

1.37 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden

1.38 woning

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 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

2.4 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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.7 de diepte van een woning

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning

2.8 het peil

- a. in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein;
- b. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;
- c. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege' waarbinnen maximaal 28 volwassen paarden en 37 volwassen pony's mogen worden gehouden, waarbij het maximaal aantal paarden vervangen mag worden door pony's tot maximaal 65 pony's;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. paden;
- e. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - dierenverblijf' zijn dierenverblijven conform de Wet geurhinder veehouderij niet toegestaan, een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. gebouwen ten behoeve van een manege, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. maximaal één bedrijfswoning per aangegeven bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', onverminderd het bepaalde in 3.2.4 onder b.;
- c. bijgebouwen bij de bedrijfswoning, uitsluitend binnen het bouwvlak, onverminderd het bepaalde in 3.2.3;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- b. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan;
- c. het in 3.2.3 onder b. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.

3.2.3 Gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein' aangegeven bebouwingspercentage;
- c. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. en b., zijn in afwijking hiervan de bestaande goothoogten, bouwhoogten en bebouwingspercentages van gebouwen toegestaan.

3.2.4 Bijgebouwen en aan- of uitbouw bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 meter te bedragen;
- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke bedrijfswoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 3 meter;
- c. op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer bedragen dan 150 m²;
- d. het in 3.2.3 onder b. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
- e. de goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 meter;
- f. voor zover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met e., zijn in afwijking hiervan de bestaande afstanden, oppervlakken, percentages en hoogten van bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. hoogte
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 meter
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens	1 meter
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	4 meter
Bewegwijzeringen	8 meter
Lichtmasten en andere masten	8 meter

De bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen, met dien verstande, dat het in 3.2.3 onder b. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- b. lawaaisporten;
- c. permanente bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waar het gebruik voor één woning is toegestaan.

Artikel 4 Leiding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' alsmede binnen een afstand van 3 meter ter weerszijden gemeten uit het hart van deze leiding.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leidingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits hiertegen uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; daartoe dient vooraf advies te zijn verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

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

4.4.1 Uit te voeren werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in de tot 'Leiding' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren en/of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

4.4.2 Criteria omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. er ontstaan geen veiligheidsrisico's en de leidingen worden niet aangetast. Alvorens te beslissen omtrent deze omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Bij negatief advies van de leidingbeheerder wordt de vergunning niet eerder verleend dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

4.4.3 Uitsluiting werken of werkzaamheden

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming, het instandhouden en het onderhoud van de waterkering, gericht op de kering van het rivierwater.

5.2 Bouwregels

Op en in gronden als bedoeld in 5.1 mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten behoeve van de waterkering met een hoogte van maximaal 9 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het oprichten van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hiertegen uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; daartoe dient vooraf schriftelijk advies te zijn verkregen van de beheerder(s) van de waterkering;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen, indien het bevoegd gezag voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de beheerder(s) van de waterkering.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

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

5.5.1 Uit te voeren werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven.

Status: vastgesteld

5.5.2 Criteria omgevingsvergunning

De in 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerders van de waterkering.

5.5.3 Uitsluiting werken of werkzaamheden

De onder 5.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de keur van de beheerder van de waterkering.

Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

6.2 Bouwregels

Op of in de gronden als bedoeld in 6.1 zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming, met een maximale hoogte van 1 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, mits hiertegen uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat; daartoe dient advies te zijn ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet zijn aangetoond dat in voldoende parkeercapaciteit voor auto's (en fietsen) wordt voorzien.
- b. De aantallen, afmetingen en wijze van het berekenen van de parkeercapaciteit, zoals bedoeld onder a, zijn vervat in de digitale publicatie "ASVV2012", waarbij geldt dat indien de beleidsregels gedurende de planperiode gewijzigd worden, voldaan moet worden aan die gewijzigde regels.
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeercapaciteit wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik gronden en opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. een seksinrichting;
- b. zelfstandige bewoning, waar het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- c. het huisvesten van tijdelijke werknemers;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. het houden van evenementen;
- f. het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- g. als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken zonder aanleg en instandhouding van de in 8.1 bedoelde parkeercapaciteit, waarbij het op het moment van vergunningverlening geldende parkeerbeleid blijft gelden.

9.2 Gebruik gronden voor standplaatsen

De voor het publiek toegankelijke gronden binnen het plan mogen worden gebruikt als standplaats.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijking tot 10%

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

10.2 Afwijking mantelzorgvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 onder b. vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden. Bij de mantelzorgvoorziening mogen geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht. De bepaling over het maximaal oppervlak aan bijgebouwen, waaronder de mantelvoorziening, bij de woning blijft van kracht.

10.3 Afwijking huisvesting tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 onder c. vervatte verbod ten behoeve van het huisvesten van tijdelijke werknemers, mits:

- a. huisvesting noodzakelijk is van ter plaatse werkzame tijdelijke werknemers, die maximaal 6 maanden ter plaatse werkzaam zijn;
- b. de huisvesting uitsluitend op eigen terrein bij het bedrijf binnen de bedrijfswoning van de eigenaar/hoofdbewoner plaatsvindt;
- c. het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers de capaciteit van de bedrijfswoning conform de geldende regelgeving niet te boven gaat;
- d. de huisvesting geen onevenredige toename van de omgevingseffecten tot gevolg heeft of kan hebben;
- e. bestaande waarden en belangen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- f. geen dusdanige verkeersaantrekkende werking ontstaat of kan ontstaan, dat verkeersoverlast ontstaat en daardoor het treffen van infrastructurele maatregelen (herinrichten/aanleggen van wegen en/of parkeervoorzieningen buiten het terrein van het bedrijf) noodzakelijk wordt;
- g. de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

10.4 Afwijking evenementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 onder e. vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- e. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

10.5 Afwijking kinderdagverblijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 onder f. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning, mits:

- a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;
- d. ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- f. uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijden bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee beoogd wordt een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van omgevingsvergunning neemt het bevoegd gezag de volgende regels in acht:

- a. het ontwerp strekkende tot omgevingsvergunning dan wel het ontwerp van de wijziging ligt gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
- b. de tervisielegging wordt bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag- of nieuwsbladen;
- c. belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van tervisielegging zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen omgevingsvergunning / wijziging uiten.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Dubbelbestemmingen onderling

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Artikel 5 Waterstaat - Waterkering;
- b. in de tweede plaats de regels van Artikel 6 Waterstaat - Waterlopen;
- c. in de derde plaats de regels van Artikel 4 Leiding.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. 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%.
3. 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2016, Bovendijk 5'.

Vaststellingsbesluit

Gemeenteraad	22 september 2016	8
--------------	-------------------	---

Kerkdriel 6 september 2016,

Onderwerp Bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2016, Bovendijk 5 (BP1124)
--

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Vast te stellen dat er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen.
3. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden, herziening 2016, Bovendijk 5', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1124-VG01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN te weten o_
NL.IMRO.0263.BP1124-ON01.dwg ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Er is een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de locatie Bovendijk 5 te Ammerzoden. Het planvoornemen, waarvoor de geldende bestemmingsplannen herzien worden, betreft de uitbreiding van de manege met een rijhal met bijbehorende voorzieningen.

Het ontwerpbestemmingsplan hiertoe heeft met ingang van 7 juli 2016 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2016, Bovendijk 5 (ongewijzigd) vaststellen?

Beoogd effect

Stemt u in met het vaststellen van het bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2016, Bovendijk 5?

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

Artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Artikel 6.12, lid 2, zelfde wet, bepaalt dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en vervalt de noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een planschadeovereenkomst. Hiermee worden eventuele tegemoetkomingen in planschade voor derden afgewenteld op de baathebber, in dit geval de initiatiefnemer. Samen met de anterieure overeenkomst komen de financiële gevolgen voor het plan voor rekening van de initiatiefnemer.

2.1 De gebruikelijke procedure wordt gevolgd

De procedure voor het bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals voorgeschreven in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Er heeft vooroverleg

plaatsgevonden met waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Het heeft daarna zes weken ter inzage gelegen en is op gebruikelijke wijze gepubliceerd.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingekomen

Er zijn op het plan geen zienswijzen ingediend, er is daarmee geen aanleiding om het plan te heroverwegen voorafgaand aan vaststelling. Voorstel is dan ook om het plan ongewijzigd vast te stellen.

3.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening dient het (digitale) bestemmingsplan vastgesteld te worden alvorens het rechtskracht kan krijgen. De bevoegdheid daartoe ligt bij de Raad.

Kanttekeningen

Algemeen

Het plan valt niet onder benoemde gevallen in de Crisis- en herstelwet, deze wet is dan ook niet van toepassing op de procedure die gevolgd wordt.

Er kan beroep worden ingesteld tegen dit plan, maar de kans hierop is beperkt nu er geen zienswijzen zijn ingekomen. Er kan namelijk alleen beroep in worden gesteld door hen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Er zijn geen kosten voor de gemeente.

Het voeren van ruimtelijke procedures is een structurele taak van team Beleid & Regie.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in het Carillon en op internet (ruimtelijkeplannen.nl/gemeente/officialiebekendmakingen.nl). De initiatiefnemer wordt daarnaast ook schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken


Er is beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beroep kan in dit geval alleen worden ingesteld door hen die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

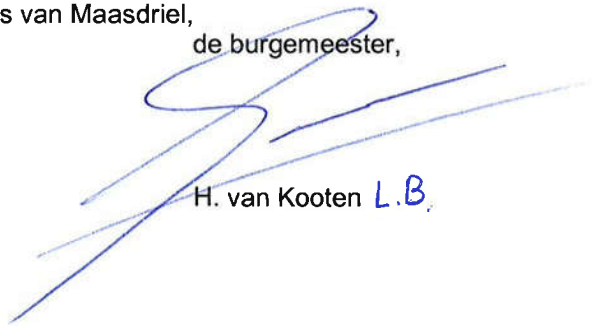
Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en dat wordt toegewezen).

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.J.M. de Jong



H. van Kooten L.B.

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
Team : Beleid & Regie
Steller : Sander Verbaarschot
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 september 2016,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Vast te stellen dat er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen.
3. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden, herziening 2016, Bovendijk 5', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1124-VG01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN te weten o_ NL.IMRO.0263.BP1124-ON01.dwg ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 september 2016

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de plv. voorzitter,



M.J. Robbemondt



BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

