

BESTEMMINGSPLAN
HATTERMERBROEK, ZUIDERZEESTRAATWEG – OUDE WEG
GEMEENTE OLDEBROEK

COLOFON

Plannaam	Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg – Oude Weg
Plannummer	NL.IMRO.0269.HB108-ON01
Datum	juni 2021
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Gemeente Oldebroek
Projectteam Witpaard	Johan Drenth Ruben Beens

W|TPAARD

Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude Weg

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Wonen	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10	Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan '**Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude Weg**' met identificatienummer NL.IMRO.0269.HB108-ON01 te Oldebroek;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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 aaneengebouwde woning

een blok van meer dan twee zijdelings aaneen gebouwde woningen;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, de omvang en de uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

1.8 aan-huis-verbonden beroep

het in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch, paramedisch of zakelijk gebied dan wel een daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende bedrijven (waaronder niet wordt begrepen een escortbedrijf en/of een seksinrichting), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed en breakfast

een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als een toeristische recreatieve activiteit, aan maximaal vier personen en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

bestemmingsplan "Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude Weg" (ontwerp)

- 1.12 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.13 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.14 bijgebouw**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de functie en door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat geen interne verbinding heeft met dat hoofdgebouw;
- 1.15 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.16 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat aan de bovenzijde en aan de onderzijde door een horizontale vloer of door een balklaag is begrensd, inclusief de onderliggende vloer en het deel van hetzelfde bouwniveau dat onder een dak ligt, waarvan de vrije doorgangshoogte meer bedraagt dan 1,50 meter;
- 1.18 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.21 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.22 college**
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;
- 1.23 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.24 dakkapel**
een ondergeschikte uitbouw die het hellende dakvlak onderbreekt en aangebracht is om licht en lucht onder de kap toe te laten en om het gebruiksoppervlak te vergroten;
- 1.25 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden met uitzondering van e-commerce, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het leveren en/of het verkopen van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of beroepsactiviteit, alsook een ondergeschikte horecavoorziening;

- 1.26 erf**
een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
- 1.27 erker**
een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:
a. de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
b. de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
c. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter is, waarboven een vloerafscheiding van niet meer dan 1 meter is toegestaan;
d. de oppervlakte niet meer dan 6 m² is;
- 1.28 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.29 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.30 kampeermiddel**
een kampeerauto, een tent, een tentwagen, een toercaravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk of een stacaravan zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens, voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- 1.31 kas**
een gebouw, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of een ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van bloemen, groenten, planten en/of vruchten;
- 1.32 kelder**
een bouwlaag onder een gebouw en die geheel of grotendeels beneden het aanliggende terrein is gelegen;
- 1.33 kunstwerk**
een met het oog op artistieke kwaliteit door kunstenaars beroepsmatig vervaardigd product;
- 1.34 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.35 nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals afvalverzamel punten, apparatuur voor telecommunicatie (niet zijnde zendinstallaties voor mobiele telefonie of onderdelen daarvan), bemalingsinstallaties, gasreducerstations, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes;

- 1.36 overkapping**
elk bouwwerk geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden vormt;
- 1.37 peil**
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, geldt de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 1.38 perceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 1.39 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met of voor een ander tegen vergoeding;
- 1.40 rijenbouw**
een blok van meer dan twee zijdelings aaneen gebouwde woningen;
- 1.41 seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden en waaronder in ieder geval wordt verstaan een erotische massagesalon, een escortservice, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een seksautomatenhal, een seksbioscoop of een sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.42 twee aaneen woning**
blok van twee aaneengebouwde woningen;
- 1.43 uitbouw**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.44 voorgevelrooilijn**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, geldt de gevel van een gebouw die door de indeling van het gebouw, de ligging van het gebouw en/of de situatie ter plaatse, het sterkst op de weg gericht is;
- 1.45 vrijstaande woning**
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- 1.46 woning/wooneenheid**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (geeft termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan) bepalend;
- dakkapellen bij woningen en erkers worden buiten beschouwing gelaten;
- op de verbeelding/plankaart hart-op-hart ten opzichte van de grenzen;
- voor het begrip peil wordt verwezen naar de begrippen.

2.1 De afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk, overstekken uitgezonderd, tot de (zijdelingse) perceelgrens.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, de bovenkant van het boeibo(o)rd of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 De hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;

2.6 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de afgewerkte begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de bovenzijde van de dakconstructie (exclusief de dakbedekking volgens NEN 5280).

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 De oppervlakte van een gebouw

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen en beplanting;
- b. buitenspeelruimte;
- c. groenvoorzieningen;
- d. paden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval;
- f. kunstwerken;
- g. waterberging, waterinfiltratie en wadi's/retentievijvers ten dienste van de waterhuishouding;
- h. bouwwerken ten behoeve van energieopslag en transformatoren;

met de daarbijbehorende:

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

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, geleiding en regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten.

3.3 Nadere eisen

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

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

bestemmingsplan "Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude Weg" (ontwerp)

- d. de verkeersveiligheid.

3.4

Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in sub a, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
 - 2. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van vuil;
 - 3. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
 - 4. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
 - 5. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor het tippelen van prostituees en het daaruit voortvloeiende contact tussen prostituees en weggebruikers.
 - 6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of verharding aanleggen onder de boomkronen van de bomen liggend en binnen het landgoed Vogelenzang.

3.5

Afwijken van de gebruiksregels

Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 3.4 sub a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met de daarbijbehorende:

- b. andere werken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en pergola's, met uitzondering van overkappingen;
- d. toegangspaden tot de gebouwen op het bijbehorende perceel;

met daaraan ondergeschikt:

- e. delen van overkappingen en ondergeschikte bouwdelen;
- f. parkeren.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Tuin' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen en delen van overkappingen behorende bij het hoofdgebouw.

4.2.2 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 5 m²;
- b. de hoogte van delen van overkappingen mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;

4.3 Nadere eisen

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

- a. a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bestemmingsplan "Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude Weg" (ontwerp)

- b. een goede woonsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de verkeersveiligheid.

4.4

Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in sub a, wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid, anders dan voor een aanhuis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 - 2. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
 - 3. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor de opslag van, afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van vuil;
 - 4. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
 - 5. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen.

4.5

Afwijken van de gebruiksregels

Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 4.4 sub a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval;
- b. kunstwerken;
- c. tuinen;
- d. voorzieningen ten dienste van de (boven- en ondergrondse) waterhuishouding;
- e. kleinschalige speelvoorzieningen.

met de daarbijbehorende:

- a. andere werken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer dan 5,00 meter mag bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, geleiding en regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4

Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in 5.4, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
 2. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot en voor het storten van vuil;
 3. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting;
 4. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
 5. het gebruiken of het laten gebruiken van de gronden voor het tippelen van prostituees en het daaruit voortvloeiende contact tussen prostituees en weggebruikers.
 6. Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 4 sub 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5

Afwijken van de gebruiksregels

Het college verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 5.4 sub a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbij behorende:

- c. andere werken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- e. erven, terreinen en tuinen;
- f. parkeren;
- g. paden;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding '**vrijstaand**' alleen vrijstaande woningen gebouwd mogen worden;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**twee-aaneen**' alleen halfvrijstaande woningen gebouwd mogen worden;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' alleen rijwoningen gebouwd mogen worden;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal woningen.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel waar de aanduiding '**vrijstaand**' geldt mag niet meer bedragen dan 50% ten opzichte van het gehele bouwperceel;
- a. de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel waar de aanduiding '**twee-aaneengebouwd**' geldt mag niet meer bedragen dan 60% ten opzichte van het gehele bouwperceel;
- a. de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel waar de aanduiding '**aaneengebouwd**' geldt mag niet meer bedragen dan 70% ten opzichte van het gehele bouwperceel.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' staat de maximale bouwhoogte aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goothoogte (m)**' staat de maximale goothoogte aangegeven;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 25° en maximaal 60 °;
- e. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
- f. bij vrijstaande woningen gelegen aan de openbare weg dient op het bouwperceel voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste twee parkeerplaatsen per woning.

6.2.3

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

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

6.2.4

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen gelegen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- e. er mag geen niet-perceelsgebonden handelsreclame worden geplaatst.

6.3

Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder a en toestaan dat een bed en breakfast voorziening in een woning mag worden aangebracht, mits tevens de omgevingsvergunning in lid 6.6.2 is verleend.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen, anders dan voor eigen gebruik gedurende een periode van maximaal zes weken per jaar;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van niet-perceelgebonden handelsreclame;
- f. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- g. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- i. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien:
 - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en van de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en/of de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 100 m²;
- j. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
- k. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- l. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- m. het storten van afvalstoffen en van vuil;

- n. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of verharding aanleggen onder de boomkronen van de bomen liggend en grenzen aan het landgoed Vogelenzang;

6.5.2 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik laten nemen van een nieuw te bouwen hoofdgebouw zonder dat binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, over is gegaan tot de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1.

6.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.6.1 *Afwijken strijdig gebruik*

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.5.1 lid f voor de woningen waar de aanduiding '**vrijstaand**' en '**twee-aaneengebouwd**' geldt, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6.2 *Afwijken bed en breakfast*

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 sub f en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:

- a. de oppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m² mag bedragen;
- b. de bed en breakfast voorziening mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
- c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen, zonder een separate kookvoorziening;
- d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het bebouwingsbeeld;
 - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de verkeersveiligheid;
 - 5. de woonsituatie.
- f. maximaal voor vier personen overnachtingsruimte gerealiseerd mag worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 Parkeernormen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2 (Nota parkeernormen);
- c. indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder a bedoelde Nota parkeernormen wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen.

8.2 Afmetingen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. Indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.

8.3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

8.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 en artikel 8.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze of op een andere locatie wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

8.5**Nadere eis**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 8.1 en artikel 8.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel met parkeernormen zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

8.6**Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte.

8.7**Afwijken**

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van Bijlage 2 Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in 8.1:

- a. indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte n wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. 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 verkeersintensiteit en/of de verkeersveiligheid daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van ontvang-, sirene- en/of zendmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat nutsgebouwtjes, telefooncellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

9.2 Voorwaarden

Een in lid 9.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de milieusituatie;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Sub a 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

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 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 sub 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. Sub 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Hattermerbroek, Zuiderzeestraatweg - Oude Weg'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oldebroek ... juni 2021.

griffier J. Tabak,

voorzitter T.H. Haseloop-Amsing,