



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk' in de gemeente Hulst.

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Maatschappelijk	7
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	11
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 5	Algemene bouwregels	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	13
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 7	Overgangsrecht	15
Artikel 8	Slotregel	17

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**
het bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk' van de gemeente Hulst;
2. **bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.bestemmingsplanMV-006b met de bijbehorende regels;
3. **kaart**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.bestemmingsplanMV-006b;
4. **aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. **aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **afgewerkt bouwterrein**
de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde omringt;
7. **Awb**
de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
8. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;
9. **bestaand**
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
10. **bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12. 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;

13. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

14. bouwperceel

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

15. bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

16. bouwvlak

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

17. bouwwerk

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

18. gebouw

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

19. peil

- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5,00 meter bedraagt;
- bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

20. Wro

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden**

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. **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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

3. **de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4. **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;

5. **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 daken en dakkapellen;

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;

7. **het bebouwde oppervlak**

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald;

8. **ondergeschikte bouwdelen**

bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Bestemming

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere en maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': voor de huisvesting van personen in een woning;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 opgenomen bestemmingen mogen op deze gronden worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal 1 bedrijfswoning worden opgericht;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- d. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 1,00 meter;

- e. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen bedraagt minimaal 1,00 meter.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt achter (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw maximaal 1,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor (het verlengde van) de voorgevel van het gebouw maximaal 2,00 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en overige masten bedraagt maximaal 10,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van een gebouw;
- c. de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk geen gebouw zijnde.

3.3.2 Voorwaarde

De in lid 3.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een gebouw, een bouwwerk geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%;

- b. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken geen gebouwen zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bouwvlak met maximaal 3,00 meter toelaatbaar, waarbij het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 4

Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5

Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt en in geval van erkers, serres en veranda's bovendien maximaal 50% van de diepte van gronden gelegen tussen het (verlengde van) de voorgevel en de voorste bouwperceelsgrens bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 6

Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7

Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- d. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 7.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1, sub a met maximaal 10%;
- e. lid 7.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbe-paling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerking-treding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig ge-bruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt ver-kleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit ge-bruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

- d. lid 7.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 8

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hengstdijkse Kerkstraat 36 Hengstdijk'.

