

BESTEMMINGSPLAN

SINT JANSHOF

PARTIËLE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN “SINT JANSTEEN”

REGELS

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleidende regels	3
Artikel 1. Begrippen	3
Artikel 2. Wijze van meten	5
H2. Bestemmingsregels	6
Artikel 3. Groen	6
Artikel 4. Verkeer	7
Artikel 5. Wonen	7
H3. Algemene regels	9
Artikel 6. Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 7. Algemene bouwregels	9
Artikel 8. Algemene afwijkingsregels	9
Artikel 9. Algemene wijzigingsregels	9
H4. Slot- en overgangsregels	10
Artikel 10. Overgangsrecht	10
Artikel 11. Slotregel	10

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 het plan
het bestemmingsplan “Sint Janshof” van de gemeente Hulst.
- 1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.bpstjansstjanshof.00Vo met de bijbehorende regels.
- 1.3 aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- 1.4 aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.5 achterste perceelsgrens
de van de weg af gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel van de weg zijn afgekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.
- 1.6 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.
- 1.8 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.11 bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.12 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk bouwen, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.13 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.14 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.
- 1.15 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder het uitstellen ten verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- 1.16 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.17 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- 1.18 NEN
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.
- 1.19 nutsvoorziening
voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.
- 1.20 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.
- 1.21 peil
- voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
 - in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- 1.22 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.23 voorgevellijn
denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel;
- 1.24 voorste perceelsgrens
de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan;
- 1.25 zijdelingse perceelsgrens
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. bij meerdere/verschillende (hellende) dakvlakken met verschillende goot- en/of boeiboordhoogten wordt de goot- en/of boeiboordhoogten gemeten bij dat dakvlak, waarvan de verticale projectie meer bedraagt dan 50% van het grondoppervlak van een gebouw;
- c. bij een asymmetrische dakvorm met één hellend dakvlak dat loopt over de volledige breedte, of diepte van een gebouw, wordt de goot- en/of boeiboordhoogte gemeten op het hoogste snijpunt van het dakvlak met de daaronder gelegen gevel; onder de gevel wordt ook verstaan het hart van de scheidsmuren met een gebouw op een aangrenzend bouwperceel.

2.5 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 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 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. beplantingen;
- b. bermen en bermsloten;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m¹;
 2. voor lichtmasten en overige masten: 10 m¹;
 3. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,5 m¹;
 4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m¹;

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

3.3.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Groen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of hoog opgaande beplanting;
- b. het dempen van watergangen.

3.3.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 3 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met de veiligheid;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 3 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van de werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de kwaliteit van de betrokken beplantingsstrook naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt veilig gesteld;
- b. de kwaliteit van de betrokken beplantingsstrook, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet wordt geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. voor lichtmasten en overige masten: 10 m¹;
 2. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,5 m¹;
 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m¹;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. aan-huis-gebonden-beroepen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, toegangs- en achterpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Algemeen

- a. per bouwperceel mag ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 350 m² inclusief aan- en uitbouwen;
- b. per bouwperceel mogen bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 175 m²;
- c. de afstand van gebouwen bedraagt:
 1. tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 7 m¹;
 2. tot de achterste perceelsgrenzen minimaal 7 m¹;
 3. tot de voorste perceelsgrenzen minimaal 10 m¹.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m¹;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 m¹;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m¹;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 7 m¹;

5.2.3 Bijgebouwen

- a. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m¹;

- b. bijgebouwen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en daarbij behorende overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m¹;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en daarbij behorende overkappingen bedraagt ten hoogste 7 m¹.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen tussen de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen en de openbare weg: 1 m¹;
 - 2. voor erf- en terreinafscheidingen elders: 2 m¹;
 - 3. voor pergola's: 2,75 m¹;
 - 4. voor speelvoorzieningen: 3 m¹;
 - 5. voor lichtmasten en overige masten: 10 m¹;
 - 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m¹;
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2.4 onder a1 mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,5 m¹ bedragen onder de voorwaarde dat sprake is van een doorzichtig hekwerk;
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2.4 onder a1 mag ter plaatse van de in- en uitrit tot het bouwperceel een spijlenhek met penanten worden opgericht met een maximale hoogte van 1,70 m¹.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- b. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woon- en werkruimte is niet toegestaan;
- c. Voor aan-huis-gebonden-beroepen gelden de volgende gebruiksregels
 - 1. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven;
 - 2. het vloeroppervlak dat gebruikt wordt voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen;
 - 3. het beroep of de activiteit dient door de hoofdbewoner te worden uitgeoefend;
 - 4. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die verband houdt met de bedrijfsmatige activiteiten.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Antidubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m¹ bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m¹ bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m¹ bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m¹ bedragen.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder 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.

10.2 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid 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.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Sint Janshof'.