

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel A	Begripsbepalingen	1
HOOFDSTUK II	BESTEMMINGSBEPALING	2
Artikel B	Herziening van de voorschriften	2
HOOFDSTUK III	ALGEMENE BEPALINGEN	3
Artikel C	Overgangsbepaling	3
Artikel D	Strafrechtelijke bepaling	4
Artikel E	Slotbepaling	4

Bijlage:

Artikel 3. Wonen (samengesteld uit de bestemmingsplannen 'Veen', 'Veen, 1^e herziening' en 'Veen, 2^e herziening')

behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

23 DEC. 2008

Mij bekend,
hoofd bureau

1438647

mr. Th.B.C.M. Berenschot

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel A Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan

de plankaart, bijbehorende legenda en de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Veen, 2^e herziening' van de gemeente Aalburg.

De plankaart van het bestemmingsplan 'Veen' wordt herzien, zoals weergegeven op de bij dit plan behorende plankaart met nummer TEK02-AAL00094-01A.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Veen' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalburg op 28 februari 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant bij besluit van 24 september 2002 en het bestemmingsplan 'Veen, 1^e herziening' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Aalburg op 24 juni 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant bij besluit van 9 september 2004, worden herzien zoals hierna beschreven.

De op de plankaart als 'uitsluitingsgebied' aangegeven gronden maken geen deel uit van deze herziening.

gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

HOOFDSTUK II

BESTEMMINGSBEPALING

Artikel B Herziening van de voorschriften

De voorschriften worden als volgt herzien:

Artikel 3, lid B sub 2 onder e wordt vervangen door:

- e. De hoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goot-hoogte, vermeerderd met 5 m.

Artikel 3, lid B sub 2 is aangevuld met:

- i. In afwijking van het bepaalde onder e. mag de (nok)hoogte ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende (nok)hoogte' maximaal 12 m bedragen.
- j. Per bouwperceel mag maximaal één woning worden gebouwd, met uitzondering van de op de plankaart met aanduiding 'gestapelde bebouwing' aangeduide bouwpercelen.

Artikel 3, lid B sub 3 is aangevuld met:

- i. In afwijking van het bepaalde onder sub a. tot en met h. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw toegestaan' op de plankaart één bijgebouw is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 125 m² en de hoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.

Artikel 12, lid A is vernummerd tot:

Artikel 12, lid A sub 1

Artikel 12, lid A sub 2 wordt toegevoegd:

Inrichtingsvoorschrift

Bij de inrichting van de gronden binnen deze bestemming dient de volgende bepaling in acht te worden genomen:

Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' op de plankaart dient de inhoud van de waterbergende voorzieningen minimaal 46 m³ te bedragen.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel C Overgangsbepaling

A BEBOUWING

- I. Voor zover de afwijking van het plan in kwalitatieve zin niet wordt vergroot, mag bebouwing die qua bestemming afwijkt van het plan en die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan:
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 worden vergroot met ten hoogste 15% van de oppervlakte en ten hoogste 25% van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan;
 - 3 na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen twee jaar na calamiteit is aangevraagd.
- II. Bebouwing, opgericht danwel op te richten na de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, krachtens een bouwvergunning, verleend of aangevraagd vóór dat tijdstip, wordt voor de toepassing van dit artikel geacht op dat tijdstip te bestaan.

B/C GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

- I. Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd.
- II. Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.
- III. Het in lid I bedoelde gebruik mag na feitelijke beëindiging daarvan niet worden hervat. Onder feitelijke beëindiging wordt verstaan een onderbreking van langer dan drie jaar.

D UITZONDERINGEN OP HET OVERGANGSRECHT

- I. Lid A van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- II. Lid B/C van dit artikel 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 D Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in

artikel C lid B/C, onder II

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel E Slotbepaling

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam 'Veen, 2^e herziening' van de gemeente Aalburg.

BIJLAGE(N)

bij de voorschriften

Artikel 3 Wonen

A.1. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis gebonden beroep;
- groen met een afscherpende functie;
- horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
- recreatief medegebruik in de vorm van kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'kampeermiddelen toegestaan' op de plankaart;
- een kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kapsalon toegestaan' op de plankaart;
- een hondenkennel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hondenkennel toegestaan' op de plankaart.
- *waterbergende voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterberging toegestaan' op de plankaart.*

De op de plankaart als 'rijksmonument' aangeduide bebouwing zal qua profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie behouden worden. Aantasting van deze verschijningsvorm is slechts toelaatbaar indien oorzaken van bouwtechnische aard het voortbestaan van het element in gevaar brengen.

Voor spreiding, aard en omvang van de toegelaten functies: zie A.2. Beschrijving in hoofdlijnen onder 2. Functiestructuur.

A.2. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

1 ALGEMEEN

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming aangegeven doeleinden wordt nagestreefd, wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

De bestemming 'wonen' betreft die delen van het plangebied waarin wonen hoofdfunctie is en aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid ondergeschikt danwel nevensgeschikt aan de hoofdfunctie zijn.

Het bestemmingsplan heeft voor betreffende gebieden hoofdzakelijk een beheersdoelstelling, met inachtneming van de door het plan beoogde functiestructuur. Het plan richt zich qua bebouwing op de instandhouding en verbetering van de huidige toestand.

2 FUNCTIESTRUCTUUR

a Aan huis gebonden beroep

Aan huis gebonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan als *ondergeschikte* functie, met dien verstande dat niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 60 m² als zodanig mag worden gebruikt.

b Kleinschalige bedrijvigheid

De woonfunctie is binnen deze bestemming de belangrijkste functie. Zelfstandig wonen is uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan. Kleinschalige bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is als ondergeschikte functie *uitsluitend door middel van vrijstelling* toegestaan. Voor de vrijstelling gelden de volgende voorwaarden:

- de afstanden, zoals voorkomend in de Staat van bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangehouden;
- de omvang mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, hierbij geldt echter een beperking tot maximaal 30 m²;
- het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- het beroep moet door de bewoner worden uitgeoefend;
- detailhandel als zelfstandige activiteit is verboden.

c Horeca

Bestaande horeca, zoals op twee plaatsen op de plankaart aangeduid ('horeca toegestaan') mag binnen het bouwperceel worden voortgezet en met maximaal 20% van het bestaande bedrijfsvloeroppervlak (bvo) worden uitgebreid. Indien deze uitbreiding met 20% echter een bedrijfsvloeroppervlaktevergroting van minder dan 10 m² tot gevolg heeft, dan mag het bedrijfsvloeroppervlak met maximaal 10 m² uitgebreid worden (binnen de eisen van bebouwingspercentage en -grenzen). Nieuwvestiging van horeca binnen deze bestemming is, behoudens vrijstelling voor de woningen aan de Maasdijk, niet toegestaan.

d Woonboerderijen

De op de plankaart aangeduide woonboerderijen (WB) zullen qua profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie behouden moeten worden. Het behoud van hun agrarische verschijningsvorm heeft hoge prioriteit.

Op de plankaart is het maximum aantal toegestane woningen binnen een woonboerderij aangegeven, dit maximum mag niet worden overschreden.

e Kampeermiddelen

Ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding 'kampeermiddelen toegestaan' mogen tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan geplaatst worden.

B BEBOUWING

De tot 'wonen' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

1 BEBOUWINGSGRENZEN

- a Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.

- b Overschrijding van de bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan 3 m.
- c. Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven dienen alle bouwwerken binnen dit bebouwingsvlak gebouwd te worden.

2 HOOFDGEBOUWEN

- a De voorgevel moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- b De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen bedragen:
 - * voor vrijstaande hoofdgebouwen: aan beide zijden niet minder dan 3 m;
 - * voor halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen: aan één zijde niet minder dan 3 m;
 - * voor aaneengesloten hoofdgebouwen, alleen bij de eindwoningen: niet minder dan 2 m.
- c De breedte van hoofdgebouwen mag:
 - * voor het op de plankaart aangeduide bebouwingstype 'zeer open' niet meer bedragen dan 20 m;
 - * voor het op de plankaart aangeduide bebouwingstype 'open' niet meer bedragen dan 15 m;
 - * voor de op de plankaart aangeduide bebouwingstypen 'halfopen' en 'gesloten' niet meer bedragen dan 10 m.
- d De goothoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van dijkbebouwing maximaal 3 m mag bedragen.
- e *De hoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met 5 m.*
- f De diepte mag niet meer dan 12 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende diepte toegestaan' de diepte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 20 m.
- g De dakhelling mag niet minder dan 10° (en niet meer dan 60°) bedragen.
- h Het gezamenlijke bebouwingspercentage (van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%.
- i *In afwijking van het bepaalde onder e mag de (nok)hoogte ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende (nok)hoogte' maximaal 12 m bedragen.*
- j *Per bouwperceel mag maximaal één woning worden gebouwd, met uitzondering van de op de plankaart met aanduiding 'gestapeld bebouwing' aangeduide bouwpercelen.*

3 BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a gronden met de aanduiding 'achtertuin' mogen niet bebouwd worden;
- b de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 3 m bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- e bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter bebouwingsgrens I;

- f de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, voor zover deze zijn gesitueerd achter de achtergevelrooilijn alsmede op de zijstrook, mag niet meer dan 60 m² bedragen met dien verstande dat de hondenkennel zoals aangeduid op de plankaart maximaal 200 m² mag bedragen;
- g voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- h het onder 2. sub h. met betrekking tot het bebouwingspercentage bepaalde wordt in acht genomen.
- i *In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met h geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw toegestaan' op de plankaart één bijgebouw is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 125 m² en de hoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.*

4 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 3 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 2 m bedragen.

5 BOUWWERKEN TEN BEHOEVE VAN KLEINSCHALIG KAMPEREN

Bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire ruimten, mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 40 m² bedragen;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de hoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d er dient te worden voorzien in een redelijke inpassing van de bouwwerken in het landschap in de vorm van opgaande beplanting.

C/D GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Onder strijdig gebruik van een bijgebouw wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

E VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de beschrijving in hoofdlijnen voor het uitoefenen van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:
 - de afstanden, zoals voorkomend in de Staat van bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangehouden;

- de omvang mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;
 - het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - het beroep moet door de bewoner worden uitgeoefend;
 - detailhandel als zelfstandige activiteit is verboden.
- II Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de beschrijving in hoofdlijnen toegelaten milieucategorieën 1 en/of 2.
- III Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen voor het toestaan van horeca I bij woningen welke zich richten op de Maasdijk, mits:
- het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt.
- IV Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B.3 onder f. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat het bebouwingspercentage in lid B.2 onder h. in acht wordt genomen.