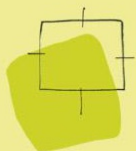


Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht

Inhoudsopgave

Bestemmingsplanregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijf	9
Artikel 4 Detailhandel	12
Artikel 5 Groen	15
Artikel 6 Wonen - 3	17
Artikel 7 Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 13 Algemene procedureregels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 14 Overgangsrecht bouwwerken	30
Artikel 15 Overgangsrecht gebruik	31
Artikel 16 Slotregel	32

Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- **plan:**

het bestemmingsplan “Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht” met identificatienummer NL.IMRO.0873.OSCAxBP102xHERZx04-VG01 van de gemeente Woensdrecht;

- **bestemmingsplan:**

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

- **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;

- **aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

- **aaneengebouwde woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

- **aangebouwd bijgebouw:**

een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden gebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;

- **afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gewenst is;

- **archeologisch verwachtingsgebied:**

gebied, aangegeven op een archeologische waardekaart, waarvan is aangegeven dat in bepaalde mate archeologische vondsten of sporen te verwachten zijn;

- **bebouwing:**

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

- **bebouwingspercentage:**

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- **bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- **bedrijfswoning / dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- **beroep aan huis:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

- **bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

- **bestemmingsvlak:r**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- **bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- **bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

- **bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

- **bouwperceel:**

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

- **bouwvlak:**

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

- **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;

- **carport:**

een dakconstructie, hoofdzakelijk bedoeld voor de stalling van voertuigen, aan maximaal drie zijden begrensd door wanden, waarvan in ieder geval de naar feitelijke voorgevel gekeerde zijde geen wand heeft;

- **Cultuurhistorische Waardenkaart:**

door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde kaart met indicatieve archeologische waarden, versie 26 september 2006;

- **dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

- **dakopbouw:**

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak, dat het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

- **detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

- **dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

- **discotheek:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische/elektronische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

- **gebouw:**

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

- **geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

- **gevellijn:**

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

- **hoge verwachtingswaarde:**

grote kans op archeologische vondsten of informatie;

- **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;

- **IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface):**

het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface van de vliegbasis; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.

In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog boven het maaiveld is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, dat overgaat in een conisch vlak met helling van 5% tot 145 meter hoog boven het maaiveld over een afstand van 2 km;

- **kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

de in de bij de planregels behorende "Staat van bedrijven" (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

- **lage verwachtingswaarde:**

kleine kans op archeologische vondsten of informatie;

- **mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

- **middelhoge verwachtingswaarde:**

gemiddelde kans op archeologische vondsten of informatie;

- **omgevingsvergunning:**

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

- **overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

- **peil:**

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd:

- het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

- **productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

- **seksbedrijf:**

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard tegen betaling;

- **twee-aaneengebouwde woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van twee-aaneengebouwde woningen;

- **volwaardig bedrijf:**

een bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd op een in bedrijfseconomisch en milieuhygiënisch opzicht verantwoorde wijze;

- **voorgevel:**

de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied;

- **voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of wegverkeer;

- **vrijstaand bijgebouw:**

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw; een bijgebouw dat een overlap van minder dan 1,2 meter met het hoofdgebouw heeft wordt aangemerkt als een vrijstaand bijgebouw;

- **vrijstaande woning:**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

- **Wabo:**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- **wet / wettelijke regelingen:**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

- **woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden gemeten daar waar deze afstanden het kleinst zijn;

b. 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;

c. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

d. 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;

e. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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

Bij de **goothoogte** wordt gemeten daar waar de goot het hoogst ligt. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer **dakopbouwen** bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als goothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven alsmede groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze planregels behorende richtafstandenlijst en met uitzondering van inrichtingen aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit op grond van de Wet milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Staatsblad 50);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - conservenfabriek', tevens een conservenfabriek;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend (buiten)opslag van goederen en materialen ten dienste van een conservenfabriek;

met daarbij behorende:

- d. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits dit niet leidt tot woningvermeerdering;
- e. detailhandel, mits productiegebonden aan het bedrijf,

met daaraan ondergeschikt:

- f. erven en tuinen;
- g. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 en 11 meter;
- c. op eigen terrein, dan wel op eigen terrein binnen een straal van 100 meter van het betreffende bouwplan, dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte;
- d. het bebouwingspercentage, te berekenen over het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding per bouwvlak is aangegeven;
- e. de bebouwing dient qua schaal en uiterlijk op de omgeving te worden afgestemd om de ruimtelijke kwaliteit daarvan te bewaren;
- f. een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken kan uitsluitend worden verleend wanneer de aarden wal met beplanting, zoals bedoeld in artikel 5.1, onder b, is gerealiseerd, dan wel dat de realisatie van de aarden wal met beplanting, zoals bedoeld in artikel 5.1, onder b, krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd. Deze voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaande vergunde bouwwerken.

3.2.2 Bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. per volwaardig bedrijf is 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden opgericht;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- e. de diepte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- f. de afstand van hoofd- en bijgebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,8 meter;
- i. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- j. de oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan 100 m²;
- k. op de onderhavige gronden is het toegestaan gebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak ten hoogste 4 meter bedragen;
- b. buiten de aangegeven bouwgrenzen bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2,5 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a en sub b, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' ten hoogste 5 meter bedragen;
- d. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de brandveiligheid;
- g. de parkeerruimte op eigen terrein.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c voor het voorzien van (een deel van) de parkeerbehoefte in het openbaar gebied mits:

- a. het fysiek niet mogelijk is doordat niet in bereikbaar kan worden voorzien;
- b. het niet ten koste gaat van (bestaande) parkeergelegenheid ten behoeve van wonen;
- c. het elders op eigen terrein niet mogelijk is de parkeerbehoefte op te lossen.

3.5 *Specifieke gebruiksregels*

3.5.1 **Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- b. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in de bestemmingsomschrijving is toegestaan;
- c. seksbedrijven, coffeeshops, discotheken en bardancings;
- d. van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- e. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins;
- g. opslag, met uitzondering van (buiten)opslag van goederen en materialen, ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met dien verstande dat de hoogte van buitenopslag van goederen en materialen maximaal 4,5 meter bedraagt;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het in artikel 3.1 omschreven gebruik zonder dat aarden wal met beplanting, zoals bedoeld in artikel 5.1, onder b, in stand is en wordt gehouden. De voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand vergund gebruik.

3.6 *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub a resp. 3.5.1 sub b met inachtneming van de volgende regels:

- a. een omgevingsvergunning mag worden verleend voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat is opgenomen onder de milieucategorie 3 van de richtafstandenlijst en dat naar zijn aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de onder de categorieën 1 en 2 vallende bedrijven;
- b. een omgevingsvergunning mag voorts worden verleend voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf, dat hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 en 2 van richtafstandenlijst daarin niet is vermeld;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende.

3.7 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (n.v.t.)*

3.8 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (n.v.t.)*

3.9 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:

- a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel uitgesloten - verblijfsfunctie niet toegestaan', is geen verblijfsfunctie toegestaan;

met dien verstande dat:

- c. deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- d. wonen is toegestaan, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering;

met daaraan ondergeschikt:

- e. erven en tuinen;
- f. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen behorende bij het wonen ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding, in welk geval deze aangehouden dient te worden;
- d. op de onderhavige gronden is het toegestaan gebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering;
- e. voor bijgebouwen behorende bij het wonen buiten het bouwvlak als bedoeld onder a gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 meter;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,8 meter;
 3. de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- f. op eigen terrein, dan wel op eigen terrein binnen een straal van 100 meter van het betreffende bouwplan, dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het aangegeven bouwvlak ten hoogste 4 meter bedragen;
- b. buiten het aangegeven bouwvlak bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2,5 meter;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de brandveiligheid;
- g. de parkeerruimte op eigen terrein.

4.4 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub e voor het voorzien van (een deel van) de parkeerbehoefte in het openbaar gebied, mits:

- a. het fysiek niet mogelijk is doordat niet in bereikbaar kan worden voorzien;
- b. het niet ten koste gaat van (bestaande) parkeergelegenheid ten behoeve van wonen;
- c. het elders op eigen terrein niet mogelijk is de parkeerbehoefte op te lossen.

4.5 *Specifieke gebruiksregels*

4.5.1 **Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf;
- b. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- c. seksbedrijven, coffeeshops, discotheken en bardancings;
- d. van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- e. woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins, voor zover dit leidt tot woningvermeerdering.

4.6 *Afwijken van de gebruiksregels (n.v.t.)*

4.7 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (n.v.t.)*

4.8 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (n.v.t.)*

4.9 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:

- a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische

belemmeringen zijn.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van groen(voorzieningen);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', uitsluitend een aarden wal met beplanting en een onderhoudspad ten behoeve daarvan;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van de overige bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m²;
- b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 4 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten en verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte ten hoogste 12 meter mag bedragen;
- c. een aarden wal ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', voor zover de bouwhoogte van de aarden wal minder dan 2,5 meter bedraagt.

5.3 Nadere eisen (n.v.t.)

5.4 Afwijken van de bouwregels (n.v.t.)

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels (n.v.t.)

5.7 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (n.v.t.)*

5.8 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (n.v.t.)*

5.9 *Wijzigingsbevoegdheid (n.v.t.)*

Artikel 6 Wonen - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - verblijfsfunctie niet toegestaan', is geen verblijfsfunctie toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- c. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en tuinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 6.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals carports, overkappingen, ondergrondse bouwwerken e.d., mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom B van de als bijlage bij deze regels toegevoegde "Tabel toegestane bebouwing";
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 6.2.3 sub d en e;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 6.2.4 sub c en d;
- d. buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erf-/perceelafscheidings, pergola's, vlaggenmasten e.d.;
- e. op de onderhavige gronden is het toegestaan gebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, worden gebouwd;
- b. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden in of evenwijdig aan de gevellijn;
- c. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter achter de gevellijn;

- d. de oppervlakte aan bebouwing als hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom C van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel toegestane bebouwing”;
- e. de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer hoofdgebouwen aaneen, voor zover het de niet aangebouwde zijde(n) betreft, dient minimaal 3 meter te bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding, in welk geval deze aangehouden dient te worden;

6.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b. de oppervlakte aan bebouwing als vrijstaand bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom D van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel toegestane bebouwing”;
- c. de oppervlakte aan bebouwing als aangebouwd bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom E van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel toegestane bebouwing”;
- d. bijgebouwen voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan, met dien verstande dat de bestaande inhoud of de situering niet mag worden vergroot respectievelijk worden veranderd, uitgezonderd het bepaalde in 6.2.3 sub e;
- e. het is toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
 - 3. de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3meter bedraagt;
 - 4. de breedte maximaal 75% van de gevel bedraagt;
- f. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter bedragen;
- g. voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd;

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidings op hoeksituaties

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidings op hoeksituaties, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom F van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel toegestane bebouwing” met dien verstande dat pergola's, erf-/perceelafscheidings, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;

- b. op de gronden, gelegen achter de feitelijke voorgevel, mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's e.d., waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, alsmede overkappingen, carports e.d., waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd;
- c. op de gronden, gelegen vóór de feitelijke voorgevel, mag, uitgezonderd het bepaalde in sub 4.d, de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;
- d. het is toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een luifel vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de hier bedoelde bouwwerken tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
 - 3. de breedte maximaal 30% van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt, maar nooit breder is dan 1,75 meter.

6.2.5 Erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties

Voor erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties, gelden de volgende regels:

- a. op de gronden, voor zover deze achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én sprake is van een hoeksituatie, zijn erf-/perceelafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
- b. op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erf-/perceelafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 30% van de feitelijk te realiseren c.q. gerealiseerde erf-/perceelafscheiding een hoogte is toegestaan van maximaal 2 meter, mits sprake is van:
 - 1. een functionele verhoging, zoals een poort of markering van een toegangspad c.q. inrit;
 - 2. een overwegend transparante uitvoering.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de brandveiligheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels (n.v.t.)

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in ieder geval bedoeld:

- a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksbedrijf;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 6.5.2 en 6.5.3;
- d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
 1. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
 2. volumineuze goederen;
 3. erotisch getinte artikelen;
- e. woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins, voor zover dit leidt tot woningvermeerdering.

6.5.2 Beroep aan huis

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 100 m²;

6.5.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:

- a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;
- b. het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
- d. vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. het geen publiekgerichte voorziening betreft;
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
- g. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woningbehorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
- i. er geen sprake is van detailhandel;
- j. de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente;

6.6 *Afwijken van de gebruiksregels (n.v.t.)*

6.7 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (n.v.t.)*

6.8 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (n.v.t.)*

6.9 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:

- a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende middelhoge en hoge archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
- b. de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht op een diepte van meer dan 0,60 meter onder de oppervlakte en waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².

7.3 Nadere eisen (n.v.t.)

7.4 Afwijken van de bouwregels

Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat het in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits de indiener bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
- b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.5 Specifieke gebruiksregels (n.v.t.)

7.6 Afwijken van de gebruiksregels (n.v.t.)

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

7.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,60 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven;

- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,60 meter onder de oppervlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanbrengen van meer dan 0,60 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;

7.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde en/of een niet gekarteerd gebied, òf;
 - 2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m².

7.7.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 7.1 genoemde belangen;
- b. de indiener bij de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een terzake deskundige, waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf;
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf;
 - 3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.8 *Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (n.v.t.)*

7.9 *Wijzigingsbevoegdheid (n.v.t.)*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken, voor zover niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd en voor zover een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage "Tabel toegestane bebouwing", met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing (kolom C+D+E+F) het betreffende maximum in kolom B niet overschrijdt;
- c. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden;

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerzone - 1

10.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 1' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven N.A.P. tot 156 meter boven N.A.P. met een hellingshoek van circa 6° (100 meter horizontaal en 10 meter verticaal) in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

10.2 Vrijwaringszone - radar

10.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 63 meter boven N.A.P. teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

10.2.2 Afwijken van bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
- b. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van het Ministerie van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 56 meter boven N.A.P.;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

11.2 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een bij een (dienst-)woning behorend (vrijstaand) bijgebouw of tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies wordt ingewonnen van een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, onafhankelijke deskundige;
- b. de afhankelijke woonruimte mag slechts worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. een vloeroppervlak van ten hoogste 80 m² van de op grond van de respectievelijke bouwvoorschriften bij een (dienst-)woning toegestane (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte;
- e. de omgevingsvergunning vervalt zodra onder sub a bedoelde noodzaak is komen te vervallen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de artikelen 3.8 en 3.9 Wabo van toepassing.

13.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de artikelen 3.8 en 3.9 Wabo van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. 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%.
- c. 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.

Artikel 15 Overgangsrecht gebruik

- 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 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.
- c. 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.
- d. Het eerste lid 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht”.

Plannaam	Uitbreiding Mado conserven Ossendrecht
Plan-idn	NL.IMRO.0873.OSCAxBP102xHERZx04-VG01
Planstatus	vastgesteld
Datum:	24 mei 2016
Opdrachtgever	Gemeente Woensdrecht
Projectnummer	

