

Regels

# Bestemmingsplan “Woningbouw Klein Brembrood 6, Calfven”

---

Planstatus: Vastgesteld

Datum: 27 september 2017

Plan identificatie: NL.IMRO.0873.OSCAxBP141xHERZx12-VG01

Auteur: **Welmers Burg** Stedenbouw I



<b>1 Inleidende regels .....</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	13
<b>2 Bestemmingsregels.....</b>	<b>14</b>
Artikel 3 Wonen - 3.....	14
Artikel 4 Waarde - Archeologie .....	19
<b>3 Algemene regels .....</b>	<b>21</b>
Artikel 5 Anti-dubbelregel .....	21
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	21
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels .....	22
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	22
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels .....	23
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	24
<b>4 Overgangs- en slotregels.....</b>	<b>25</b>
Artikel 11 Overgangsrecht.....	25
Artikel 12 Slotregel .....	26



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het bestemmingsplan "Woningbouw Klein Brembrood 6, Calfven" van de gemeente Woensdrecht.

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0873.OSCAxBP141xHERZx12-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 Verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

### 1.4 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

beroepsactiviteiten:

het gebruik van (een gedeelte van) een gebouw voor een zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon en waarvan de omvang in activiteiten zodanig is dat deze, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend.

bedrijfsmatige activiteiten:

het gebruik van (een gedeelte van) een gebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsoefenaar en waarvan de omvang in activiteiten zodanig is dat deze, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend.

### 1.5 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 Achtererf

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

### 1.8 Afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) bij een (bedrijfs)woning behorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning en dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg.

**1.9 Archeologische deskundige**

een door burgemeester en wethouders aangewezen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek.

**1.10 Archeologisch monument**

een terrein zoals bedoeld in artikel 1 onder c van de Monumentenwet.

**1.11 Archeologische waarden**

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

**1.12 Atelier**

een werkplaats of verzameling van werkplaatsen van een kunstenaar of ambachtsman.

**1.13 Bebouwing**

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

**1.14 Bebouwingspercentage**

een aangegeven percentage, dat de grootte van (het deel van) een bouwperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.15 Bed & Breakfast**

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen.

**1.16 Bedrijf**

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten daaronder niet begrepen.

**1.17 Bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, niet zijnde de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken.

**1.18 Beperkt kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

**1.19 Bestaande situatie**

bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingstreding van het bestemmingsplan.

**1.20 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.21 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.22 Bijbehorend bouwwerk**

een gebouw ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw, danwel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak.

### **1.23 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.

### **1.24 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.25 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, vliering en kelder.

### **1.26 Bouwperceel**

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

### **1.27 Bouwvlak**

aaneengesloten terrein, waarbinnen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van eenzelfde bestemming worden geconcentreerd.

### **1.28 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.

### **1.29 Brutovloeroppervlak**

de vloeroppervlakte van een ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een bouwwerk gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitense) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

### **1.30 Cultuurhistorische waarde**

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdende met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

### **1.31 Dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

### **1.32 Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**

bedrijfsmatige activiteiten gericht op dienstverlening aan het publiek, zoals een zorgboerderij, kinderopvang, medische zorg, groepspraktijk, adviesbureau, automatiseringsbedrijf.

### **1.33 Erf**

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover dit plan een dergelijke inrichting niet verbiedt.

### **1.34 Erfbeplanting**

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwvlak van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of woning.

### **1.35 Escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een ander plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

### **1.36 Functie**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

### **1.37 Gebouw**

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

### **1.38 Geluidzoneringsplichtige inrichting**

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in onderdeel D van bijlage 1 van het Bor.

### **1.39 Gevaarlijke stoffen**

gevaarlijke stoffen en gevaarlijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.40 Groenblauwe mantel**

gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud/herstel van watersystemen en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

### **1.41 Hoofdfunctie**

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mogen worden gebruikt.

### **1.42 Hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn ligging, constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.43 Huishouden**

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder begrepen:

- a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, van verwanten of andere personen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.



#### **1.44 Hydrologische waarden**

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie voor daaraan gebonden organismen (planten en dieren), leefgemeenschappen en potenties voor de ontwikkeling daarvan, met daarbij behorende kwantitatieve aspecten (zoals hoge waterstand, stabiel waterpeil) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild), zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

#### **1.45 Kantoor**

gebouw waarbinnen bedrijfsmatig diensten worden verleend of waar de administratie van een bedrijf wordt verricht.

#### **1.46 Kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven het peil, onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

#### **1.47 Landschappelijke waarden en kenmerken**

gebruikswaarde, belevingswaarde, en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

#### **1.48 Landschapselementen**

ecologisch en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha, onder een agrarische productiefunctie.

#### **1.49 Mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### **1.50 Milieucategorie**

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009.

#### **1.51 Onverhard**

een toplaag bestaande uit hoofdzakelijk zand, klei, veen en andere natuurlijke bodemmaterialen.

#### **1.52 Ophogen**

het opbrengen van grond elders op de bestaande toplaag.

#### **1.53 Paardenbak**

een onoverdekt terrein bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

#### **1.54 Peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende of afgewerkte maaiveld.

#### **1.55 Perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.56 Permanente bewoning**

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister waarin dat gebouw is gelegen; of indien betrokkene op meer dan één adres woont het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijke bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door de betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders over een hoofdverblijf kan worden beschikt.

### **1.57 Prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

### **1.58 Raamprostitutie**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

### **1.59 Recreatief medegebruik**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

### **1.60 Regionaal waterbergingsgebied**

gebied dat noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

### **1.61 Reserveringsgebied, waterberging**

gebied dat mogelijk in de toekomst noodzakelijk is om wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

### **1.62 Risicovolle inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

### **1.63 Ruimtelijke kwaliteit**

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte.

### **1.64 Seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.65 Solitair gebouw**

een op zichzelf staand gebouw, niet deel uitmakende van een complex van bebouwing

#### **1.66 Staat van bedrijfsactiviteiten**

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

#### **1.67 Verhard**

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

#### **1.68 Voorgevellijn**

- a. de op de verbeelding aangegeven lijn (bouwrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;
- b. langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

#### **1.69 Voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

#### **1.70 Vormverandering van een bouwvlak/bestemmingsvlak**

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak, zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte en zonder dat dit de ruimtelijke kwaliteit aantast

#### **1.71 Watergang**

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

#### **1.72 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

#### **1.73 Weg**

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

#### **1.74 Werk**

een werkzaamheid of constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

### **1.75 Woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

vrijstaande woning:

een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bouwwerken;

twee-aaneengebouwde woning:

- a. een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één kap);
- b. een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken één of meer gemeenschappelijke wanden heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende bouwwerken (geschakeld).

aaneengebouwde woning:

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

gestapelde woning:

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

### **1.76 Zakelijke dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de bedrijfsklassen 81, 82, 83, 84 en 85.3 van de Bedrijfstak nr. 8 van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek opgestelde Standaard Bedrijfsindeling (SBI), zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

### **1.77 Zoekgebied ecologische verbindingszone**

gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gementen**

#### **2.1.1 De afstand tussen gebouwen**

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

#### **2.1.2 De afstand tot de weg**

De afstand tot de bebouwing en de as van de (hoofd)weg, een parallelweg niet meegerekend.

#### **2.1.3 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **2.1.4 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **2.1.5 De diepte van gebouwen**

De grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of hart van scheidingsmuren.

#### **2.1.6 De goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### **2.1.7 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.

#### **2.1.8 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.

#### **2.1.9 Bebouwingspercentage**

Deel van het bouwvlak dat bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten.

#### **2.1.10 Peil**

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij 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- en bestaande grenzen niet meer bedraagt dan 1 m.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - 3

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen

met daaraan ondergeschikt:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. erven en tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder artikel 3 lid 1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

##### 3.2.1 Algemeen

- a. op de onderhavige gronden is het bouwen van maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw 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";
- c. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub d en artikel 3 lid 2.3 sub e;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub c en artikel 3 lid 2.4 sub d
- e. 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..

##### 3.2.2 met betrekking tot de hoofdgebouwen

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande woningen, worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen de bouwaanduiding 'vrijstaand';
- c. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden in of maximaal 2 m. achter de voorgevellijn;
- d. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter achter de gevellijn;
- e. 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";
- f. de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw dient minimaal 3 meter te bedragen;

- g. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter;

### **3.2.3 met betrekking tot de bijgebouwen**

- 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 artikel 3 lid 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 3 meter 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;

### **3.2.4 met betrekking tot de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidings op hoeksituaties**

- 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 artikel 3 lid 2.4 sub 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;

### **3.2.5 met betrekking tot de erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties**

- 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.

### **3.3 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);
  1. de verkeersveiligheid;
  2. de sociale veiligheid;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  4. de brandveiligheid.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bestemmingen opgenomen bouwgrens met gevellijn te verschuiven met maximaal 10 meter en vervangende nieuwbouw c.q. nieuwbouw, voor zover dit niet leidt tot woningvermeerdering, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij gelet wordt op de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
- b. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de verkeersveiligheid, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. door middel van onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 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, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
- c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in artikel 3 lid 5.2 en artikel 3 lid 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;

**3.5.2 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 m<sup>2</sup>;

**3.5.3 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 Bedrijven, alsmede 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 m<sup>2</sup>, 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 verstooring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente;

**3.5.4 Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan.**

**3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

n.v.t.

**3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

n.v.t.

### **3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **3.9 Wijzigingsbevoegdheid**

n.v.t.

## **Artikel 4 Waarde – Archeologie**

### **4.1 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.

### **4.2 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 niet meer dan 0,60 meter onder de oppervlakte en waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>.

### **4.3 Nadere eisen**

n.v.t.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 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.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

n.v.t.

### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

n.v.t.

### **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

**4.7.1 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 een 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;

**4.7.2 het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op werken of 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 m<sup>2</sup>;

**4.7.3 de werken of werkzaamheden als bedoeld in 24.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:**

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 24.1 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.

**4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

n.v.t.

**4.9 Wijzigingsbevoegdheid**

n.v.t.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels**

##### **6.1 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen**

**6.1.1 Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen**

**6.1.2 Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, 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;

**6.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.2 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**

##### **6.2 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.

### **6.3 Parkeerregeling**

Ten aanzien van het parkeren geldt de volgende regeling:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de ASVV "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", d.d. december 2012;
- b. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a., indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- c. indien de CROW-publicatie als bedoeld onder sub a., gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.

## **Artikel 7 Algemene aanduidingsregels**

### **7.1 Luchtvaartverkeerzone - 2**

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2' 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. 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.

### **7.2 Vrijwaringszone - radar**

#### **7.2.1 Verbod**

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.;

#### **7.2.2 Afwijken**

- a. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 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 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Afwijking**

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

## **8.2 Afwijking mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 m<sup>2</sup> 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 9 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 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 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.

### **10.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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.

### **10.3 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.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht

##### 11.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

**11.1.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits**

- a. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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;

**11.1.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen 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%;**

**11.1.1.3 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**

##### 11.1.2 Overgangsrecht gebruik

**11.1.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet**

**11.1.2.2 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**

**11.1.2.3 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;**

**11.1.2.4 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**

#### 11.2 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meerder natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht een omgevingsvergunning verlenen.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Woningbouw Klein Breibrood 6, Calfven" van de gemeente Woensdrecht.