

**GEMEENTE WOENSRECHT**

**BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38,  
HOGERHEIDE"**

**REGELS**

GEMEENTE WOENSDRECHT  
 BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW  
 OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE "

REGELS

**Id = NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01**

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp			01 06 2017	
Ontwerp	25 04 2018	25 04 2018	26 04 2018	
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

**CUIJPERS ADVIES**

Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.

Gouverneur Hultmanstraat 2

5224 CJ 's-Hertogenbosch

06-51461115

info@posd.eu

# GEMEENTE WOENSDRECHT

## BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE "

### REGELS

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Wonen-3	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 5	Algemene bouwregels	15
Artikel 6	Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 8	Algemene procedureregels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 9	Overgangsrecht bouwwerken	19
Artikel 10	Overgangsrecht gebruik	19
Artikel 11	Slotregel	20

# GEMEENTE WOENSDRECHT

## BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE "

### REGELS

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 01 Begrippen

- **plan:**

het bestemmingsplan "Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide" van de gemeente Woensdrecht;

- **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01 met de bijbehorende regels;

- **verbeelding:**

de verbeelding van het bestemmingsplan "Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide";

- **aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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;

- **bebouwd oppervlak:**

het totaal van de oppervlakten van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, met dien verstande dat pergola's, erf-/perceelafscheidings, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- **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;
- **beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- **bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- **bestemmingsvlak:**  
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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- **bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- **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 en zolder;
- **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- **bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- **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;

- **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksbedrijf;

- **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;

- **eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

- **gebouw:**

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

- **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:**

een gebouw dat, in architectonisch en/of functioneel opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- **horecabedrijf:**

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

- **kampeermiddel**

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

- **kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

- **kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

- **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;

- **levensloopbestendige woning:**

een woning die zodanige ruimtelijke kwaliteiten heeft dat de kans groot is dat een huishouden er in verschillende levensstadia goed kan wonen;

- **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 gebouwszijnde, 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:

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- 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);

- **permanente bewoning:**

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

- **praktijkruimte**

een gebouw, dat door zijn indeling uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van beoefenaars van vrije beroepen, zoals advocaten, architecten, artsen, therapeuten, assuradeurs en notarissen;

- **prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

- **recreatief medegebruik:**

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

- **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;

- **stacaravan:**

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

- **statische opslag:**

opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden, zoals caravans, wit- en bruingoed, meubels, rijwielen en dergelijke, een en ander met inachtneming van de eisen van brandweer en milieu;

- **terras:**

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

- **twee-aaneengebouwde woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van twee aaneengebouwde woningen;

- **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;



NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- **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;

- **woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

- **woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

- **zijdelingse perceelsgrens:**

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

- **zorgwoning:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd voor het wonen voor mensen die in lichte dan wel overwegende mate hulpbehoevend zijn, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen.

## Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**a. afstanden:**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten 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 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**d. 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;

**e. de horizontale diepte van een gebouw:**

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

**f. 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;

**g. 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;

**h. de verticale diepte van een gebouw:**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

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

2.3 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 Verkeer - Verblijfsgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied, onder andere bestaande uit wegen, straten, pleinen, terrassen, verhardingen en (fiets- en voet)paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven en paden, inclusief bermen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - monumentale boom', het behoud en de versterking van de bomen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- c. (digitale) informatie- en reclameborden;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. hondentoiletten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 voor het bouwen van (digitale) informatie- en reclameborden, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet groter zijn dan 6 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer zijn dan 6 meter;

3.2.2 voor het bouwen van de overige bouwwerken, gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 4 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte ten hoogste 12 meter mag bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven.

#### 3.3 Nadere eisen (n.v.t.)

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels (n.v.t.)

#### 3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 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

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c. het opstellen van (markt)standplaatsen.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels (n.v.t.)**

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.7.1 Verbod**

Het is verboden 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) ter plaatse van de op de plankaart aangeduide 'monumentale boom' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, verbreden, uitdiepen en/of verleggen van watergangen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren van de gronden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- e. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;

#### **3.7.2 Uitzonderingen**

Het in het voorgaande lid genoemde verbod is niet van toepassing:

- a. voor werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd;
- e. voor het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.

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

### **3.9 Wijzigingsbevoegdheid (n.v.t.)**

## Artikel 4 Wonen - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;
- b. wonen in ruimte voor ruimtewoningen binnen de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen, ruimte voor ruimtewoning', mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschappelijke inpassing' voor landschappelijke doeleinden als overgangszone van het landschap naar de woningen;

met daaraan ondergeschikt:

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

### 4.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 4.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

#### 4.2.1 algemeen:

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding bouwvlak mogen uitsluitend voor de in de bestemmingsomschrijving opgenomen doeleinden worden gebruikt mits de onder 4.1.c genoemde landschappelijke inpassing is gerealiseerd en mits deze duurzaam in stand wordt gehouden;
- 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 4.2.3 sub d en e;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.4 sub c en d;
- e. buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met uitzondering van erf-/perceelafscheidings, pergola's, en vlaggenmasten; binnen de aanduiding 'landschappelijke inpassing' is deze uitzondering niet van toepassing;
- f. 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;
- g. bij de woningen dient op eigen terrein voorzien te worden en te blijven in voldoende

parkeergelegenheid, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.3.

#### **4.2.2 met betrekking tot de hoofdgebouwen:**

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande woningen, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan' is de bouw van maximaal 1 woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan na archeologie' is de bouw van maximaal 1 woning toegestaan, mits de aanvrager een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgelegd en waaruit blijkt dat:
  1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
  2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
  3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden gebouwd in of evenwijdig aan de gevellijn;
- e. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter achter de gevellijn, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen, ruimte voor ruimtewoning', waar deze maat 30 m bedraagt.
- f. 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"; dan wel het bepaalde in 4.2.1 onder b.
- g. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse en de achterste bouwperceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval deze aangehouden dient te worden;

#### **4.2.3 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", met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' waar een bijgebouw is toegestaan overeenkomstig de omvang van de aanduiding ;
- 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", dan wel het bepaalde in 4.2.1 onder b;
- 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 4.2.3 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;

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

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 2 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;

#### **4.2.4 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", dan wel het bepaalde in 4.2.1 onder b., 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, maximaal 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, maximaal 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;

#### **4.2.5 met betrekking tot de erf-/perceelafscheidings op hoeksituaties:**

- a. op de gronden, voor zover deze achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én sprake is van een hoeksituatie, zijn erf-/perceelafscheidings toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
- b. op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erf-/perceelafscheidings 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.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- 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.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bestemming opgenomen bouwgrens met gevellijn te verschuiven met maximaal 10 meter en vervangende nieuwbouw c.q. nieuwbouw, voor zover dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum, 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.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het verbod genoemd in 4.2.1 onder d. ten behoeve van het oprichten van erfafscheidingen binnen de aanduiding 'landschappelijke inpassing', mits:
  - a. de plaatsing van de erfafscheiding de functie van de grond als landschappelijke inpassingszone niet onevenredig beperkt;
  - b. de hoogte niet meer bedraagt dan 1,25 m
  - c. voldaan wordt aan de betreffende regels in het beeldkwaliteitsplan.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

- 4.5.1 Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub 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 4.5.2 en 4.5.3;

#### 4.5.2 voorwaardelijke verplichting

In aanvulling op de bepalingen, zoals bedoeld onder 4.1.c en 4.2,1.a geldt dat de woningen uitsluitend in gebruik genomen mogen worden en verder mogen worden gebruikt als woning, nadat de in 4.1.c genoemde landschappelijke inpassing is gerealiseerd en als zodanig duurzaam in stand wordt gehouden.

#### 4.5.3 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



NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

dan 100 m<sup>2</sup>;

- 4.5.4** het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en of gebouwen c.q. 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 verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente;
- 4.5.5** woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan, voor zover dit leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum.
- 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.)**

## **Hoofdstuk 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:
- ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
  - de oppervlakte aan ondergrondse bebouwing, 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;
  - randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
  - 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 8.1.2 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

- 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;
- 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;
- 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:

- 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;

NL.IMRO.0873.HOWOxBP143xHERZx20-VG01

- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- c. indien de CROW-publicatie als bedoeld in 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**

Binnen 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 NAP 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 1**

#### **7.2.1 Verbod**

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar 1' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 60 tot 65 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum hoogte mag 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 7.2.1 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 communicatievoorzieningen, 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 Afwijken 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 mag geen onevenredige aantasting plaats vinden 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 bouwregels bij een (dienst-)woning toegestane (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.
- e. de omgevingsvergunning vervalt zodra de 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 onder 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 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.

### **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.



## **Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken**

- 11.1 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 deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a. 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 tenietgegaan;
- 11.2 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%;
- 11.3 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.

## **Artikel 12 Overgangsrecht gebruik**

- 12.1** Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2** 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;
- 12.3** 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;
- 12.4** 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.

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide".

**Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ....**

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**GEMEENTE WOENSRECHT**

**BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38,  
HOGERHEIDE"**

**BIJLAGE BIJ DE REGELS**

# “Tabel Toegestane Bebouwing”

A	B	C	D	E	F
OPPERVLAKTE BOUWPERCEEL  in m <sup>2</sup>	Maximum van  ALLE BEBOUWING (C+D+E+F)	Waarvan maximale bebouwing  hoofdgebouw  in m <sup>2</sup>	Waarvan maximale bebouwing  vrijstaande bijgebouwen  in m <sup>2</sup>	Waarvan maximale bebouwing  aangebouwde bijgebouwen  in m <sup>2</sup>	Waarvan maximale bebouwing  bouwwerken geen gebouw zijnde  in m <sup>2</sup>
<100	0	0,0	0,0	0,0	0,0
100	70	63,0	40,0	50,4	20,0
105	75	67,5	40,0	54,0	20,0
110	80	72,0	40,0	57,6	20,0
115	90	81,0	40,0	64,8	20,0
120	92,5	83,3	40,0	66,6	20,0
125	95	85,5	40,0	68,4	20,0
130	97,5	87,8	40,0	70,2	20,0
135	100	90,0	40,0	72,0	20,0
140	105	94,5	42,0	75,6	21,0
145	107,5	96,8	43,0	77,4	21,5
150	110	99,0	44,0	79,2	22,0
155	115	103,5	46,0	82,8	23,0
160	117,5	105,8	47,0	84,6	23,5
165	120	108,0	48,0	86,4	24,0
170	122,5	110,3	49,0	88,2	24,5
175	125	112,5	50,0	90,0	25,0
180	127,5	114,8	51,0	91,8	25,5
185	130	117,0	52,0	93,6	26,0
190	132,5	119,3	53,0	95,4	26,5
195	135	121,5	54,0	97,2	27,0
200	137,5	123,8	55,0	99,0	27,5
205	140	126,0	56,0	100,8	28,0
210	142,5	128,3	57,0	102,6	28,5
215	145	130,5	58,0	104,4	29,0
220	146	131,4	58,4	105,1	29,2
225	147,5	132,8	59,0	106,2	29,5
230	150	135,0	60,0	108,0	30,0
235	152,5	137,3	61,0	109,8	30,5
240	155	139,5	62,0	111,6	31,0
245	156	140,4	62,4	112,3	31,2
250	157,5	141,8	63,0	113,4	31,5
255	160	144,0	64,0	115,2	32,0
260	162,5	146,3	65,0	117,0	32,5
265	165	148,5	66,0	118,8	33,0
270	166	149,4	66,4	119,5	33,2
275	167,5	150,8	67,0	120,6	33,5
280	168,5	151,7	67,4	121,3	33,7
285	170	153,0	68,0	122,4	34,0
290	172,5	155,3	69,0	124,2	34,5
295	173,5	156,2	69,4	124,9	34,7
300	175	157,5	70,0	126,0	35,0
305	176	158,4	70,4	126,7	35,2
310	177,5	159,8	71,0	127,8	35,5
315	179	161,1	71,6	128,9	35,8
320	180	162,0	72,0	129,6	36,0
325	182,5	164,3	73,0	131,4	36,5
330	183,5	165,2	73,4	132,1	36,7
335	185	166,5	74,0	133,2	37,0
340	186	167,4	74,4	133,9	37,2
345	187,5	168,8	75,0	135,0	37,5
350	190	171,0	76,0	136,8	38,0
355	191	171,9	76,4	137,5	38,2
360	192	172,8	76,8	138,2	38,4
365	193	173,7	77,2	139,0	38,6
370	194	174,6	77,6	139,7	38,8
375	195	175,5	78,0	140,4	39,0
380	196	176,4	78,4	141,1	39,2
385	197	177,3	78,8	141,8	39,4
390	198	178,2	79,2	142,6	39,6
395	199	179,1	79,6	143,3	39,8
400	200	180,0	80,0	144,0	40,0
405	201	180,9	80,4	144,7	40,2
410	201,5	181,4	80,6	145,1	40,3
415	201,5	181,4	80,6	145,1	40,3
420	202	181,8	80,8	145,4	40,4
425	205	184,5	82,0	147,6	41,0
430	206	185,4	82,4	148,3	41,2

A OPPERVLAKTE BOUWPERCEEL in m <sup>2</sup>	B Maximum van ALLE BEBOUWING (C+D+E+F)	C Waarvan maximale bebouwing hoofdgebouw in m <sup>2</sup>	D Waarvan maximale bebouwing vrijstaande bijgebouwen in m <sup>2</sup>	E Waarvan maximale bebouwing aangebouwde bijgebouwen in m <sup>2</sup>	F Waarvan maximale bebouwing bouwwerken geen gebouw zijnde in m <sup>2</sup>
435	207	186,3	82,8	149,0	41,4
440	208	187,2	83,2	149,8	41,6
445	209	188,1	83,6	150,5	41,8
450	210	189,0	84,0	151,2	42,0
455	211	189,9	84,4	151,9	42,2
460	212	190,8	84,8	152,6	42,4
465	213	191,7	85,2	153,4	42,6
470	213,5	192,2	85,4	153,7	42,7
475	214	192,6	85,6	154,1	42,8
480	215	193,5	86,0	154,8	43,0
485	215,5	194,0	86,2	155,2	43,1
490	216	194,4	86,4	155,5	43,2
495	216,5	194,9	86,6	155,9	43,3
500	217,5	195,8	87,0	156,6	43,5
505	218	196,2	87,2	157,0	43,6
510	218,5	196,7	87,4	157,3	43,7
515	219	197,1	87,6	157,7	43,8
520	219,5	197,6	87,8	158,0	43,9
525	220	198,0	88,0	158,4	44,0
530	220	198,0	88,0	158,4	44,0
535	220,5	198,5	88,2	158,8	44,1
540	221	198,9	88,4	159,1	44,2
545	221,5	199,4	88,6	159,5	44,3
550	222	199,8	88,8	159,8	44,4
555	222,5	200,3	89,0	160,2	44,5
560	223	200,7	89,2	160,6	44,6
565	223	200,7	89,2	160,6	44,6
570	223,5	201,2	89,4	160,9	44,7
575	224	201,6	89,6	161,3	44,8
580	224	201,6	89,6	161,3	44,8
585	224,5	202,1	89,8	161,6	44,9
590	224,5	202,1	89,8	161,6	44,9
595	225	202,5	90,0	162,0	45,0
600	225	202,5	90,0	162,0	45,0
605	225,5	203,0	90,2	162,4	45,1
610	225,5	203,0	90,2	162,4	45,1
615	226	203,4	90,4	162,7	45,2
620	226	203,4	90,4	162,7	45,2
625	226,5	203,9	90,6	163,1	45,3
630	227	204,3	90,8	163,4	45,4
635	227,5	204,8	91,0	163,8	45,5
640	227,5	204,8	91,0	163,8	45,5
645	228	205,2	91,2	164,2	45,6
650	228	205,2	91,2	164,2	45,6
655	228,5	205,7	91,4	164,5	45,7
660	228,5	205,7	91,4	164,5	45,7
665	229	206,1	91,6	164,9	45,8
670	229,5	206,6	91,8	165,2	45,9
675	230	207,0	92,0	165,6	46,0
680	230,5	207,5	92,2	166,0	46,1
685	231	207,9	92,4	166,3	46,2
690	231,5	208,4	92,6	166,7	46,3
695	232	208,8	92,8	167,0	46,4
700	232,5	209,3	93,0	167,4	46,5
705	223	200,7	89,2	160,6	44,6
710	223,5	201,2	89,4	160,9	44,7
715	234	210,6	93,6	168,5	46,8
720	234,5	211,1	93,8	168,8	46,9
725	234,5	211,1	93,8	168,8	46,9
730	235	211,5	94,0	169,2	47,0
735	236	212,4	94,4	169,9	47,2
740	237	213,3	94,8	170,6	47,4
745	238	214,2	95,2	171,4	47,6
750	239	215,1	95,6	172,1	47,8
755	240	216,0	96,0	172,8	48,0
760	241	216,9	96,4	173,5	48,2
765	242	217,8	96,8	174,2	48,4
770	243	218,7	97,2	175,0	48,6
775	244	219,6	97,6	175,7	48,8
780	245	220,5	98,0	176,4	49,0
785	246	221,4	98,4	177,1	49,2
790	247	222,3	98,8	177,8	49,4
795	248	223,2	99,2	178,6	49,6
800	249	224,1	99,6	179,3	49,8
>800 t/m 1000	250	225,0	100,0	180,0	50,0

A	B	C	D	E	F
OPPERVLAKTE BOUWPERCEEL	Maximum van	Waarvan maximale bebouwing	Waarvan maximale bebouwing	Waarvan maximale bebouwing	Waarvan maximale bebouwing
in m <sup>2</sup>	ALLE BEBOUWING (C+D+E+F)	hoofdgebouw	vrijstaande bijgebouwen	aangebouwde bijgebouwen	bouwwerken geen gebouw zijnde
>1000 t/m 1500	270	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
>1500	300	225,0	125,0	205,0	75,0
		225,0	150,0	230,0	100,0
400	200	180,0	80,0	144,0	40,0

## Toepassing "Tabel Toegestane Bebouwing"

Startpunt is kolom "A". Hierin zoekt u de oppervlakte op van uw bouwperceel. Dit is meestal de kadastrale oppervlakte. Als op het bouwperceel meerdere bestemmingen liggen geldt enkel de oppervlakte van de bestemming "Wonen".

In kolom "B" vindt u het maximale bebouwingsoppervlak op het perceel.

De bebouwing kan bestaan uit een of meer van de in de kolommen "C" t/m "F" genoemde soorten bebouwing. Zowel het per soort aangegeven maximum aan bebouwing als het maximum van alle bebouwing mag niet worden overschreden.

### Voorbeeld:

Het bouwperceel is 400 m<sup>2</sup> groot. Volgens kolom "B" is maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bebouwing toegelaten. Het hoofdgebouw mag max. 180 m<sup>2</sup> zijn. Als u hier voor kiest resteert voor de overige bebouwing nog 20 m<sup>2</sup>. Als het hoofdgebouw echter 80 m<sup>2</sup> groot wordt blijft er voor de overige bebouwing nog 120 m<sup>2</sup> over. Als u vervolgens een vrijstaand bijgebouw van 40 m<sup>2</sup> en een carport/overkapping van 30 m<sup>2</sup> wenst komt het totaal aan bebouwing op 150 m<sup>2</sup>, zodat nog 50 m<sup>2</sup> aan bebouwingsmogelijkheden resteert. Dat kunt u bij voorbeeld aanwenden voor het realiseren van aangebouwde bijgebouwen.