

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan : Regels

“Centrum Hoogerheide, 1^e herziening, Raadhuisstraat 17-17A”

Id = NL.IMRO.0873.HOWOxBP065xHERZx01-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp				
Ontwerp				
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Gemeentebladnummer: -

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 - Begrippen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 - Maatschappelijk	10
HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS	12
Artikel 4 - Anti-dubbeltelbepaling	12
Artikel 5 - Algemene bouwregels	12
Artikel 6 - Algemene aanduidingsregels	12
Artikel 7 - Algemene regels om af te wijken	13
Artikel 8 - Algemene wijzigingsregels	13
HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 9 - Overgangsrecht bouwwerken	15
Artikel 10 - Overgangsrecht gebruik	15
Artikel 11 - Persoonsgebonden overgangsrecht	15
Artikel 12 - Slotregel	15

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

- **plan:**
het bestemmingsplan “Centrum Hoogerheide, 1^e herziening, Raadhuisstraat 17-17A” van de gemeente Woensdrecht;
- **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.HOWOxBP065xHERZx01-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- **verbeelding:**
 - a. is analoge plan (dus de print), NL.IMRO.0873.HOWOxBP065xHERZx01-VG01
 - b. is pdf van de plankaart, NL.IMRO.0873.HOWOxBP065xHERZx01-VG01.pdf
 - c. is het IMRO bestand, NL.IMRO.0873.HOWOxBP065xHERZx01-VG01.gml
- **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;
- **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, erfafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;
- **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;
- **begeleid wonen:**
een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uursbegeleiding);

- **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, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- **bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde:**
aanbouwen, bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen;
- **bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:**
erf- en perceelsafscheidings, carports, overkappingen etc.;
- **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;
- **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;
- **cultuur en ontspanning**
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder musea en toeristische attracties;

- **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 seksinrichting;
- **dienstverlening:**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;
- **discotheek:**
discotheek: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische/elektronische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- **eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
-
- **erfafscheiding:**
scheidingsconstructie om een specifieke grens aan te geven;
- **erotisch getinte vermaaksfunctie:**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- **geluidbelasting vanwege industrieterrein:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- **geluidbelasting vanwege wegverkeer:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- **geluidgevoelige functies:**
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- **geluidgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

- **gemengd:**
een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies van hoofdgroepen van bestemmingen;
- **gestapelde woningen:**
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;
- **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;
- **grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;
- **hoofdgebouw:**
een gebouw dat, in architectonisch opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- **horeca:**
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, te onderscheiden in:

horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. Daaronder worden begrepen: een ijssalon, een koffie- en/of theehuis;

horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken/lunchroom, konditorei, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca van categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren;

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

- **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;

- **IHCS**
het plangebied is deels gelegen binnen het zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface van de vliegbasis; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid.
- **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;
- **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;
- **maatschappelijk(e voorzieningen):**
religieuze, onderwijs- (inclusief crèches en kinder- en buitenschoolse opvang) educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, begeleid wonen, voorzieningen voor het openbaar bestuur, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- **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;
- **overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouwzijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;
- **peil:**
 - a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- **permanente bewoning:**
bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;
- **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- **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 seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- **sekswinkel:**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd en alwaar shows, vertoningen of opvoeringen e.d. plaatsvinden of worden gegeven, zoals seksbioscopen,

seks theaters, seksautomatenhallen, peepshows en andere voor het publiek toegankelijke besloten ruimten (voer- en vaartuigen inbegrepen), niet zijnde bordelen;

- **twee-aaneengebouwde woning:**
een woning die onderdeel uitmaakt van twee aaneengebouwde woningen;
- **verkoopvloeroppervlakte:**
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto vloeroppervlakte);
- **volwaardig bedrijf:**
een bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd op een in bedrijfseconomisch en milieuhygiënisch opzicht verantwoorde wijze;
- **voorgevel:**
de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied
- **voorkeursgrenswaarde:**
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;
- **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;
- **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;
- **winkel:**
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
- **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;
- **zijdellingse perceelsgrens:**
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a afstanden:**
afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden 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 bijbehorend 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 scheidsmuren, 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;
- i de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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.

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 - Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kinderdagverblijf, hoofdzakelijk voor kinderen met een verpleegkundige/medische achtergrond, incl. bijbehorende praktijkruimte;
- b. aanvullende thuiszorg;
- c. begeleid wonen;
- d. bibliotheek;
- e. cultuur en ontspanning;
- f. gezondheidszorg;
- g. openbare dienstverlening;
- h. ouderenhuisvesting;
- i. religie;
- j. sociale activiteiten;
- k. welzijnsinstelling;
- l. zorgvoorzieningen (inclusief dagactiviteiten voor mensen met een begeleidings- en / of zorgvraag, zoals een zorgverblijf);

Met daaraan ondergeschikt:

- m. 1 woning;
- n. kantoor;
- o. erven en tuinen;
- p. speelvoorzieningen;
- q. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- d op eigen terrein, dan wel op eigen terrein binnen een straal van 100 meter van het betreffende bouwplan, dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

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

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

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);
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de brandveiligheid;

g de parkeerruimte op eigen terrein.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub d, voor het voorzien van (een deel van) de parkeerbehoefte in het openbaar gebied mits:

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

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 4 - Anti-dubbeltelbepaling

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 5 - Algemene bouwregels

5.1 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

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

5.1.2 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 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 92,60 m², met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing het betreffende maximum 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;

5.1.3 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken 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.

5.2 Bestaande afstanden en maten

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

Artikel 6 - Algemene aanduidingsregels

6.1 Vrijwaringszone - radar

6.1.1 Verbod

Binnen de Vrijwaringszone – radar geldt een bouwverbod voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 63 meter boven NAP teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum

hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

6.1.2 Afwijken

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.1.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van de vrijstelling dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van DVD directie Zuid.

6.2 Luchtvaartverkeerzone

Binnen de Luchtvaartverkeerzone geldt een bouwverbod voor gebouwen en bijbehorende 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..

Artikel 7 - Algemene regels om af te wijken

7.1 Afwijken

Burgemeester en Wethouders kunnen, 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, met een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve 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 bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e de regels ten aanzien van de hoogte van bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bijbehorende 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 40 meter;
- 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.

Artikel 8 - 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.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 - Overgangsrecht bouwwerken

- 9.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- 9.2 Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- 9.3 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 10 - Overgangsrecht gebruik

- 10.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- 10.2 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;
- 10.3 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;
- 10.4 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 11 - 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 met een omgevingsvergunning afwijken van de regels.

Artikel 12 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “**Centrum Hoogerheide, 1^e herziening, Raadhuisstraat 17-17A**”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,