

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	9
Artikel 4	Natuur	11
Artikel 5	Natuur - Landgoed	13
Artikel 6	Verkeer	18
Artikel 7	Water	20
Artikel 8	Leiding - Brandstof	22
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 10	Algemene bouwregels	25
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 14	Algemene procedureregels	30
Artikel 15	Overige regels	30
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	31
Artikel 17	Slotregel	32



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**plan:**

het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied 1998 Landgoed De Vijverhoeve' van de gemeente Woensdrecht.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873.BUITxBPO46xHERZx05-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

**aanduiding:**

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

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**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.

**bebouwing:**

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

**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;

**bestaande situatie:**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.
- t.a.v. gebruik: het gebruik van gronden en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw op een bouwperceel, 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.

**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 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.

**dagrecreatie:**

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en 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.

**extensief recreatief medegebruik:**

extensieve vormen van dagrecreatie die een kortstondig karakter hebben, in de openlucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is en routegebonden zijn, zoals wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën.

**gebouw:**

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

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat in architectonisch en functioneel opzicht als belangrijkste bouwwerk op het bouwperceel valt aan te merken.

**landschappelijke waarde:**

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

**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.

**natuurlijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.

**omgevingsvergunning:**

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

**omgevingsvergunning voor het afwijken:**

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

**omgevingsvergunning voor het bouwen:**

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

**omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:**

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wabo.

**omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

**ondergeschikte activiteit:**

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

**perceelsgrens:**

de grens tussen bestemmingsvlakken of de grens tussen aaneengesloten bouwvlakken

**prostitutie:**

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

**schuilgelegenheid:**

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, binnen de bos/natuur-bestemming, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

**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 wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutie- bedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seks- automatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**teeltondersteunende voorzieningen:**

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- aardbeiteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

**tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

naast permanente voorzieningen zijn er ook nog tijdelijke voorzieningen (folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten). Onder tijdelijk wordt verstaan dat deze teeltondersteunende voorzieningen op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik;

**verblijfsrecreatie:**

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

**woning:**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **afstand tussen gebouwen:**

de kortste afstand van de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

### **afstand tot de perceelsgrens:**

tussen de grens van het perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **breedte van bouwpercelen:**

de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen.

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - groenelement' groenelementen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - wandelpaden' wandelpaden;
- d groenvoorzieningen;
- e infrastructurele voorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g extensief recreatief medegebruik;
- h ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld', de geluidzone van het vliegverkeer.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

#### 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;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a Voor het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.
- b Voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- c Ten behoeve van opslag, stort- of bergplaats - al dan niet ten verkoop - van ongebruikte of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

#### **3.5.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het diepploegen of indrijven;
- b het draineren, onderbemalen en het graven van sloten dieper dan 1 m;
- c het rooien of beplanten;
- d het aanleggen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak met een maximale hoogte van 3 m, met dien verstande dat (tijdelijke) folies en doeken rechtstreeks zijn toegestaan;
- e afgraven, vergraven, egaliseren;
- f verharding oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

#### **3.5.2 Uitzonderingen**

De omgevingsvergunningplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **3.5.3 Toelaatbaarheid**

De in lid [3.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## **Artikel 4      Natuur**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke waarden en/of ecologische waarden;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - groenelement' groenelementen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone', een ecologische verbindingzone;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - wandelpaden' wandelpaden;
- e agrarisch natuurbeheer;
- f infrastructurele voorzieningen;
- g extensief recreatief medegebruik;
- h water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpoelen;
- i ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld', de geluidzone van het vliegverkeer.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een hoogte van niet meer dan 2 m, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

### **4.3      Nadere eisen**

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

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **4.4 Specifieke gebruiksregels**

### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b het opslaan of bergen 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;
- c het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

### **4.5.1 Werken en werkzaamheden**

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden de hieronder genomen werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a diepploegen of indrijven;
- b draineren, onderbemalen en het graven van sloten;
- c rooien of beplanten van beplanting;
- d aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen;
- e afgraven, vergraven, egaliseren;
- f draineren, onderbemalen, graven sloten dieper dan 1 meter;
- g verharding oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

### **4.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid [4.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevings- vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **4.5.3 Toelaatbaarheid**

De in lid [4.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## **Artikel 5      Natuur - Landgoed**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroep aan huis of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - groenelement' groenelementen;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - workshopruimte' een workshopruimte;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - conferentieruimte' een opslag/berging/stalling en conferentieruimte;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kapschuur' een opslagruimte annex kapschuur;
- g ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerweide;
- h groenvoorzieningen;
- i tuinen en erven;
- j infrastructurele voorzieningen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld', de geluidzone van het vliegverkeer.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Algemeen**

Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

#### **5.2.2    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Als hoofdgebouwen zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- b De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, of mag in ieder geval niet meer bedragen dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- c De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - landhuis' gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 24 m.
  - 2 De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
  - 3 De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 4 m.
  - 4 De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
  - 5 De gezamenlijke inhoud van het hoofdgebouw mag per perceel niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>3</sup>.

### 5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Voor het bakhuis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - workshopruimte' gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De oppervlakte van het bakhuis mag niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>.
  - 2 De goothoogte van het bakhuis mag niet meer bedragen dan 2,55 m.
  - 3 De bouwhoogte van het bakhuis mag niet meer bedragen dan 5,80 m.
- b Voor de Vlaamse schuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - conferentieruimte' gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De diepte van de schuur mag niet meer bedragen dan 30 m.
  - 2 De breedte van de schuur mag niet meer bedragen dan 17 m.
  - 3 De goothoogte van de schuur mag niet meer bedragen dan 4 m.
  - 4 De bouwhoogte van de schuur mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c Voor de kapschuur/ opslagruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kapschuur' gelden de volgende bepalingen:
  - 1 De diepte van de kapschuur mag niet meer bedragen dan 15 m.
  - 2 De breedte van de kapschuur mag niet meer bedragen dan 7 m.
  - 3 De goothoogte van de kapschuur mag niet meer bedragen dan 4 m.
  - 4 De bouwhoogte van de kapschuur mag niet meer bedragen dan 7 m.
- d Voor bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - 1 Per perceel mag de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
  - 2 De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
  - 3 De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Per woning is één overkapping toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 5.3 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;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Verbod

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- 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 seksinrichting, 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 [5.4.2](#) en [5.4.3](#).

### 5.4.2 Beroep aan huis

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

- a de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b per bouwperceel de oppervlakte die hiervoor gebruikt wordt niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
- c in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis' 70 m<sup>2</sup> voor beroepsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt.

### 5.4.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen deze bestemming is de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan aan huis als ondergeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a Toegestaan zijn bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze planregels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen.
- b Er is geen sprake geluidzoneringsplichtige inrichtingen.
- c De woonfunctie dient in overwegende mate behouden te blijven, 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 Er is geen sprake van een publieksgerichte voorziening, zoals een kapsalon.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- f Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- g De bijbehorende garage is slechts toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf vervangende parkeerterrein, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is.
- h Detailhandel is niet toegestaan.
- i De activiteit(en) mogen niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur binnen de gemeente.

### 5.4.4 Gebruik ten behoeve van nevenactiviteiten

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - workshopruimte' mag 70 m<sup>2</sup> ten behoeve van workshops worden gebruikt, voor maximaal 15 personen.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - conferentieruimte' mag maximaal 75% van de ruimte ten behoeve van conferenties worden gebruikt, voor maximaal 40 personen per etmaal, voor eendaagse vergaderingen en conferenties.

- c Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kapschuur' mag de gehele ruimte voor opslag van materialen, gereedschap en dergelijke worden gebruikt ten dienste van onderhoud van het landgoed. Gebruik ten behoeve van de onder 5.4.4 sub a en b genoemde nevenactiviteiten is niet toegestaan.

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

### **5.5.1 Werken en werkzaamheden**

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden de hieronder genomen werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a afgraven, vergraven, egaliseren;
- b draineren, onderbemalen en het graven van sloten dieper dan 1 m;
- c verharderen oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup> en de aanleg van leidingen dieper dan 1 m.

### **5.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid [5.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevings- vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **5.5.3 Toelaatbaarheid**

De in lid [5.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

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

### **5.6.1 Sloopverbod**

Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden met cultuurhistorische waarden.

### **5.6.2 Uitzonderingen**

Het geheel of gedeeltelijk slopen van de in lid [5.6.1](#) bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate wordt aangetast.



## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie alsmede de daarbij behorende verkeerskundige en waterstaatkundige voorzieningen zoals voet- en fietspaden, op- en afritten, viaducten, geleiderails;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - groenelement' groenelementen;
- c ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - vliegveld', de geluidzone van het vliegverkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- d parkeervoorzieningen;
- e zitbanken, panoramatafels, informatieborden en lichtmasten;
- f groenvoorzieningen;
- g duikers, waterlopen en waterpartijen;
- h oeververbindingen (bruggen).

### **6.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d Op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 12 m.

### **6.3 Nadere eisen**

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

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

### **6.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden de hieronder genomen werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a het diepploegen of indrijven;
- b het rooien of beplanten;
- c het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen;
- d afgraven, vergraven, egaliseren;
- e draineren, onderbemalen, graven sloten dieper dan 1 meter;
- f verhardens oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

### **6.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid [6.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevings- vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **6.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid [6.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## **Artikel 7 Water**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterlopen, waterkeringen en waterpartijen;
- b ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingzone, de ecologische verbindingzone;
- c water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d groenvoorzieningen;
- e kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f infiltratievoorzieningen;
- g behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden;
- h ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – vliegveld', de geluidzone van het vliegverkeer.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

### **7.3 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;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik:

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

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

### **7.5.1 Werken en werkzaamheden**

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden de hieronder genomen werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a het diepploegen of indrijven;
- b het rooien of beplanten;
- c het aanleggen van teeltondersteunende voorzieningen;
- d afgraven, vergraven, egaliseren;
- e draineren, onderbemalen, graven sloten dieper dan 1 meter;
- f verhardens oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

### **7.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid [7.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **7.5.3 Toelaatbaarheid**

De in lid [7.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

## **Artikel 8 Leiding - Brandstof**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een brandstofleiding.

### **8.2 Bouwregels**

- a In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 5 meter aan beide zijden van de hartlijn.
- c Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- d De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [8.2](#) voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

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

#### **8.4.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Brandstof' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Bodem: het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen,
- b Waterhuishouding: het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.
- c Infrastructuur: verharding oppervlakte, het aanleggen van leidingen;
- d Beplantingen: het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen.

### **8.4.2 Normaal onderhoud**

Het in lid [8.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

### **8.4.3 Toelaatbaarheid**

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [8.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende hoofd- of medebestemming zijn toegekend;
- b hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouw- kundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 9 Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 10 Algemene bouwregels**

#### **10.1 Algemene regels voor ondergronds bouwen**

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

##### **10.1.1 Ondergrondse bouwwerken**

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 in de berekening van de oppervlakte van de perceelsafhankelijke maxima, wordt de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken meegenomen, voor zover de ondergrondse bebouwing niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd;
- 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.

##### **10.1.2 Afwijking ondergrondse bouwdiepte**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel [10.1.1](#) sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

#### **10.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten**

##### **10.2.1 Maximale maatvoering**

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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.



### **10.2.2 Minimale maatvoering**

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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

### **10.2.3 Heropricting**

In het geval van (her)opricting van gebouwen is het bepaalde in [10.2.1](#) en [10.2.2](#) van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 luchtvaartverkeerzone - 2**

#### **11.1.1 Verbod**

Binnen de '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..

### **11.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

De voor 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit.

#### **11.2.1 Verbod**

Op de gronden mag niet worden gebouwd.

#### **11.2.2 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [11.2.1](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/watersystemen/waterbergingsgebieden;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering/watersystemen/waterbergingsgebieden.

### **11.3 vrijwaringszone - radarverstoringgebied**

#### **11.3.1 Verbod**

Binnen de vrijwaringszone – radarverstoringgebied geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 63 m 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..

#### **11.3.2 Afwijking**

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder [11.3.1](#) 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 de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

## **11.4 archeologische verwachtingswaarde**

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

- a Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevings- vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden verboden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:
- 1 afgraven, vergraven, egaliseren;
  - 2 draineren, onderbemalen, graven sloten dieper dan 1 meter;
  - 3 verharden oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>, aanleg leidingen dieper dan 1 meter.
- b Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- 1 betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  - 2 welke van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
  - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 4 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:
- 1 deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
  - 2 door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
  - 3 door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## **Artikel 12     Algemene afwijkingsregels**

### **12.1     Algemene afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan, 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, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover niet reeds op grond van een ander artikel een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend;
- 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 10,00 m;
- 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 40,00 m;
- 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;
- g de regels en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

### **12.2     Afwijking mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een (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 de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a. bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e een vloeroppervlakte van ten hoogste 80 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 13     Algemene wijzigingsregels**

### **13.1     Algemene wijzigingsbevoegdheid**

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 m 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 14 Algemene procedureregels**

### **14.1 Nadere eisen**

Bij toepassing van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, 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.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

### **15.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde onder a 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.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 17 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening Buitengebied 1998 Landgoed De Vijverhoeve'.

Rosmalen, 20 september 2011