

## **Bestemmingsplanregels**





## VOORBLAD

# Gemeente Woensdrecht

## Bestemmingsplan : Regels

“Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht, 1<sup>e</sup> herziening:  
Dorpsstraat 87”

Id = NL.IMRO.0873. HOWOxBP079xHERZx01-VG01

Fase	Datum besluit	Datum publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
Voorontwerp			20 sept. 2012	
Ontwerp			20 juni 2013	
Vastgesteld				
Van kracht				
Raad van State				
Onherroepelijk				

Gemeentebladnummer: **XXXXX**



## INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

<b>HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>5</b>
Artikel 01 - Begrippen .....	5
Artikel 02 - Wijze van meten .....	9
<b>HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>11</b>
Artikel 03 - Horeca .....	11
Artikel 04 - Horeca - Terras .....	13
Artikel 05 - Verkeer – verblijfsgebied .....	15
Artikel 06 - Waarde – Aardkundig waardevol gebied .....	17
Artikel 07 - Waarde – Cultuurhistorie .....	19
<b>HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>21</b>
Artikel 08 - Anti-dubbeltelregel .....	21
Artikel 09 - Algemene bouwregels .....	22
Artikel 10 - Algemene aanduidingsregels .....	24
Artikel 11 - Algemene afwijkingsregels .....	26
Artikel 12 - Algemene wijzigingsregels .....	27
Artikel 13 - Algemene procedureregels .....	28
<b>HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>29</b>
Artikel 14 - Overgangsrecht bouwwerken .....	29
Artikel 15 - Overgangsrecht gebruik .....	30
Artikel 16 - Persoonsgebonden overgangsrecht .....	31
Artikel 17 - Slotregel .....	32



## HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

### Artikel 01 - Begrippen

- **plan:**  
het bestemmingsplan “Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht, 1<sup>e</sup> herziening: Dorpsstraat 87” van de gemeente Woensdrecht;
- **bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0873. HOWOxBP079xHERZx01-VG01 met de bijbehorende regels;
- **verbeelding:**  
de verbeelding van het bestemmingsplan “Dorpsstraat 87” bestaande uit de volgende bestanden: NL.IMRO.0873. HOWOxBP079xHERZx01-VG01
- **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;
- **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;
- **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;
- **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 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;
- **cultuurhistorische waardenkaart:**  
door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 17 december 2010 vastgestelde kaart met indicatieve archeologische waarden;
- **erfafscheiding:**  
scheidingsconstructie om een specifieke grens aan te geven;
- **gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- **hoge verwachtingswaarde:**  
grote kans op archeologische vondsten of informatie;
- **hogere grenswaarde:**  
een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van 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;
- **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 winkelveorzieningen 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;

- **lage verwachtingswaarde:**

kleine kans op archeologische vondsten of informatie;

- **middelhoge verwachtingswaarde:**

gemiddelde kans op archeologische vondsten of informatie;

- **omgevingsvergunning:**  
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- **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);
- **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;
- **voorzieningen van algemeen nut:**  
voorzieningen ten behoeve van op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of wegverkeer;
- **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;
- **zijdelingse perceelsgrens:**  
de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

## Artikel 02 - 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 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.

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 **gothoogte** 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 dat 50% van de gevelbreedte, wordt de goot- en de bouwhoogte van de dakopbouw(en) als gothoogte respectievelijk bouwhoogte aangemerkt.

## **HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS**

### **PARAGRAAF A : ENKELBESTEMMINGEN**

#### **Artikel 03 - Horeca**

##### **03.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca van categorie 1 t/m 3;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - sluis', uitsluitend een geluidwerende voorziening in de vorm van een sluis.

##### **03.2 Bouwregels**

03.2.1 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 bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;

##### **03.3 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.

##### **03.4 Afwijking van de bouwregels (n.v.t.)**

### **03.5 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – sluis' dient, alvorens het terras dat op grond van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt mag worden gebruikt, een geluidwerende voorziening in de vorm van een sluis te worden opgericht en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

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

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

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

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

## **Artikel 04 - Horeca - Terras**

### **04.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca - Terras' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a terrassen;

met daaraan ondergeschikt:

b groen- en speelvoorzieningen.

### **04.2 Bouwregels**

04.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

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

a de maximale hoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter;

b de maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### **04.3 Nadere eisen (n.v.t.)**

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;

### **04.4 Afwijken van de bouwregels (n.v.t.)**

### **04.5 Specifieke gebruiksregels**

04.5.1 Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:



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

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

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

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

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

## **Artikel 05 - Verkeer – verblijfsgebied**

### **05.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a verblijfsgebied, bestaande uit wegen, straten en paden inclusief bermen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven en paden;
- b uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'; parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c groen- en speelvoorzieningen;
- d waterlopen en waterpartijen;
- e voorzieningen van algemeen nut;
- f hondentoiletten.

### **05.2 Bouwregels**

05.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

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

- a de oppervlakte mag niet groter zijn dan 6 m<sup>2</sup>;
- b de oppervlakte van een bouwwerk voor algemeen nut mag niet groter zijn dan 15 m<sup>2</sup>;
- c de hoogte van bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte ten hoogste 8 meter mag bedragen.

### **05.3 Nadere eisen (n.v.t.)**

### **05.4 Afwijken van de bouwregels (n.v.t.)**

### **05.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

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

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

05.7.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders houtgewas te vellen en/of te rooien of werkzaamheden te verrichten, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg hebben;

05.7.2 het in 05.7.1 bepaalde verbod is niet van toepassing:

- a voor normale onderhoudswerkzaamheden dan wel ter verzorging van de aanwezige houtopstand;
- b op werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;

05.7.3 de werkzaamheden als bedoeld in 05.7.1 zijn slechts toegestaan, indien door de daarvan hetzij direct, dan wel indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast, dan wel de mogelijk heden voor herstel niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

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

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

## **PARAGRAAF B : DUBBELBESTEMMINGEN**

### **Artikel 06 - Waarde – Aardkundig waardevol gebied**

#### **06.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ‘Waarde – Aardkundig waardevol gebied’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende natuur- en ecologische waarden;
- b de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

#### **06.2 Bouwregels**

06.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

06.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

#### **05.3 Nadere eisen (n.v.t.)**

#### **06.4 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 05.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de aardkundige waarden;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een deskundige op aardkundig gebied.

#### **06.5 Specifieke gebruiksregels (n.v.t.)**

#### **06.6 Afwijking van de gebruiksregels (n.v.t.)**

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

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

- a afgraven, vergraven;
- b aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;
- c opplanten, omzetten van grasland en/of bouwland naar boomteelt;
- d aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

06.7.2 Het verbod als bedoeld in 06.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

06.7.2 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 06.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

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

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

## **Artikel 07 - Waarde – Cultuurhistorie**

### **07.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a de bescherming en het behoud e/of herstel van de monumentale en cultuurhistorische waarden;
- b Brabantse Wal;
- c aardkundig waardevolle gronden.

### **07.2 Bouwregels**

07.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

07.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;

### **07.3 Nadere eisen (n.v.t.)**

### **07.4 Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 06.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de cultuurhistorische waarden;
- b de cultuurhistorische waarden hersteld dan wel versterkt worden;
- c vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een deskundige op aardkundig gebied.

### **07.5 Specifieke gebruiksregels (n.v.t.)**

### **07.6 Afwijking van de gebruiksregels (n.v.t.)**

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

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

- a het (geheel of gedeeltelijk) slopen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde of delen daarvan;
- b afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- c draineren, onderbemalen, graven sloten;
- d aanleg beplanting, omzetten van grasland en / of bouwland naar boomteelt;
- e verharderen oppervlakte, aanleg leidingen dieper dan 1 meter;
- f aanleg teeltondersteunende voorzieningen.

07.7.2 Het verbod als bedoeld in 07.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b welke van zodanig geringe omvang en geringe betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

06.7.1 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 07.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen van cultuurhistorische waarden van de bebouwing met bijbehorend erf niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de HK/MC.

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

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

## **HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 08 - 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 09 - Algemene bouwregels**

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

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

09.1.2 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 het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage "Tabel Toegestane Bebouwing", met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing (kolom C+D+E+F) het betreffende maximum in kolom B niet overschrijdt;
- c randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- d de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden;

09.1.3 burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 09.1.2 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.

### **09.2 Bestaande afstanden en maten**

- a Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;

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

## **Artikel 10 - Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Luchtvaartverkeerzone - 2**

#### 10.1.1 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..

### **10.2 Luchtvaartverkeerzone - 8**

#### 10.2.1 Verbod

Binnen de 'luchtvaartverkeerzone – 8' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 10 meter boven NAP met een hellingshoek van circa 0,7° (857,5 meter horizontaal en 10 meter verticaal) in verband met de ILS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d..

#### 10.2.2 Afwijken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bij een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 10.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van het ILS 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.

### **10.3 Vrijwaringszone – radar**

#### 10.3.1 Verbod

Binnen de 'vrijwaringszone – radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 68 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..

### 10.3.2 Afwijken

- a. Burgemeester en wethouders zijn bij een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 10.3.1 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.

## **Artikel 11 - Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 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.

## **Artikel 12 - Algemene wijzigingsregels**

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

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de overschrijdingen als bedoeld 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 13 - Algemene procedureregels**

### **13.1 Afwijkingsbevoegdheid en nadere eisen**

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, en het stellen van nadere eisen gelden de volgende procedureregels:

- a het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van de terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

### **13.2 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

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

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

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

## **HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 14 - Overgangsrecht bouwwerken**

- 14.1 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.
- 14.2 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%.
- 14.3 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 15 - Overgangsrecht gebruik**

- 15.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 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 16 - Persoonsgebonden overgangsrecht**

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

## Artikel 17 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht, 1<sup>e</sup> herziening: Dorpsstraat 87".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van **xxxxxx**

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....



**Verbeelding**

