

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Cultuur en ontspanning	15
Artikel 4	Verkeer	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie	20
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 6	Antidubbelregel	23
Artikel 7	Algemene bouwregels	24
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 11	Algemene procedureregels	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30



## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

het bestemmingsplan "Herontwikkeling Glatt-locatie, Putte" met identificatienummer NL.IMRO.0873.BUITxBP096xHERZx05-VG01 van de gemeente Woensdrecht;

#### **1.2        bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### **1.3        aanduiding:**

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

#### **1.4        aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.5        amusementscentrum:**

een publieksgerichte commerciële voorziening die in hoofdzaak is gericht op de vermaakfunctie door het aanbieden van kans- of behendigheidspele, al dan niet met behulp van automaten of apparatuur, danwel door het bieden van soortgelijk amusement, één en ander in combinatie met een horecafunctie in de vorm van het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren. Hieronder worden begrepen een speelautomatenhal, snooker- of poolcentrum, bowlinghal, casino, overdekte kinderspeeltuin en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijf, met uitzondering van een seksinrichting;

#### **1.6        archeologische waarden:**

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

#### **1.7        bebouwd oppervlak:**

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

#### **1.8        bebouwing:**

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

#### **1.9        bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.10 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.11 behendigheidsautomaat:**

een speelautomaat waarvan het spelresultaat uitsluitend kan leiden tot een verlengde speelduur of het recht op gratis spellen en het proces, ook nadat het in werking is gesteld, door de speler kan worden beïnvloed en het geheel of vrijwel geheel van zijn inzicht en behendigheid bij het gebruik van de daartoe geboden middelen afhangt of en in welke mate de speelduur verlengd of het recht op gratis spellen verkregen wordt;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 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;

**1.15 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.16 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.20 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.21 cultuur en ontspanning;**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder een amusementscentrum;

**1.22 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.23 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;

**1.24 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;

**1.25 discotheek:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij eht doen beluisteren van overwegend mechanische/electronische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

**1.26 erfafscheiding:**

scheidingsconstructie om een specifieke grens aan te geven;

**1.27 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;

**1.28 gebouw:**

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

**1.29 hoofdgebouw**

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

**1.30 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, ter onderscheiden in:

horeca van categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaats bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank

wordt 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 en etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede de gelegenheid biedt tot dansen, al dan niet met levende muziek. Daaronder worden begrepen: juice- en healthbar, café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs (zonder nachtvergunning);

horeca van categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot 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) en een speelautomatenhal.

horeca van categorie 5:

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

**1.31 kansspelautomaat:**

een speelautomaat, die geen behendigheidsautomaat is;

**1.32 landschappelijke inpassing:**

het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van de architectuur en/of de sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen;

**1.33 ondergeschikte horeca**

de horeca-activiteit die de hoofdactiviteit ondersteunt;

**1.34 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.35 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

**1.36 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.37 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.

**1.38 prostitutie:**

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

**1.39 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.

**1.40 sekswinkel:**

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

**1.41 speelautomaat:**

een toestel, ingericht voor de beoefening van een spel, dat bestaat uit een door de speler in werking gesteld mechanisch, elektrisch of elektronisch proces, waarbij het resultaat kan leiden tot de middellijke of onmiddellijke uitkering van prijzen of premies, daaronder begrepen het recht om gratis verder te spelen;

**1.42 speelautomatenhal:**

een inrichting, bestemd om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen;

**1.43 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;

**1.44 voorgevel:**

de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied;

**1.45 voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of wegverkeer;

**1.46 wet/wettelijke regelingen:**

indien en voorz over in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelzen zoals dezes luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 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;

### 2.5 de horizontale diepte van een gebouw:

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

### 2.6 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;

### 2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.8 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 **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 Cultuur en ontspanning

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een amusementscentrum;

met daarbij behorende:

- b. terrassen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - herstel cultuurhistorische groenstructuren' de aanleg en behoud van groenstructuren en/of bomen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend voor parkeervoorzieningen, laden en lossen en landschappelijke inpassing;

met daaraan ondergeschikt:

- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. fietsenstallingen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. laden en lossen;
- m. wegen, paden en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.2 Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m<sup>2</sup>;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

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

- a. de maximale oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het aangegeven bouwvlak

- maximaal 4 meter bedragen;
- c. buiten het bouwvlak bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3,0 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. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de brandveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Brutovloeroppervlak

Binnen deze bestemming gelden voor onderstaande functies de maximum bedrijfsvloeroppervlaktes (bvo), zoals opgenomen in de tabel:

Functie	Maximum bvo (m <sup>2</sup> )
Speelautomatenhal, incl. ondergeschikte horeca	550 m <sup>2</sup>
Bowling, biljart en vergelijkbaar, incl. ondergeschikte horeca	1.100 m <sup>2</sup>
Horeca t/m categorie 3	900 m <sup>2</sup> excl. maximaal 600 m <sup>2</sup> buitenterras
Overdekte speeltuin, incl. ondergeschikte horeca	1.650 m <sup>2</sup> excl. maximaal 600 m <sup>2</sup> buitenruimte

#### 3.4.2 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing gelden de volgende regels:

- a. voor ingebruikname van de bebouwing die op grond van deze bestemming wordt mogelijk gemaakt dient de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 te zijn gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn, in afwijking van artikel 3.1, alleen groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

#### 3.4.3 Parkeren

De volledige parkeerbehoefte van het amusementscentrum dient in het plangebied te worden gerealiseerd.

#### 3.4.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen;
- c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- d. seksinrichtingen, coffeeshops, discotheken en bardancings;
- e. bewoning van gebouwen.

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

3.5.1 Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - herstel cultuurhistorische groenstructuren' de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. diepploegen, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, graven sloten;
- c. rooien van beplanting;
- d. verharden oppervlakte, aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

3.5.2 Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig 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.

3.5.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 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;

met daaraan ondergeschikt:

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

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. er zijn geen overkappingen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen.

#### **4.2.3 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.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor

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

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **5.1.1 Algemeen**

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen danwel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht dieper dan 0,50 meter onder de oppervlakte.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits de indiener bij de omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
- b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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

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

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,50 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder de oppervlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanbrengen van meer dan 0,50 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.4.2 Het verbod als bedoeld in 5.4.1 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;

5.4.3 De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 5.1 genoemde belangen;
- b. de indiener bij de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
  - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf;
  - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf;
  - 3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      Antidubbelregel**

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 7      Algemene bouwregels**

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

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

7.1.2      Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil;

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      Vrijwaringszone - radar**

#### 8.1.1    Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 65 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..

#### 8.1.2    Afwijken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Afwijken**

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, mits;
  1. bij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid de afweging gemaakt wordt dat er geen aantasting aangebracht wordt aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke- en natuurwaarden;
  2. bij toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid de afweging gemaakt wordt of er voldaan kan worden aan het beleid van de Provincie Noord-Brabant aangaande landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.
- 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 10     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 11 Algemene procedureregels**

### **11.1 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

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

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

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
  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 de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

#### 12.2 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 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 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.

#### 12.3 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Glatt-locatie, Putte".

## **Bijlage 1    Landschappelijke inpassing**



## Landschappelijke inpassing

Deelgebied 1: 49x *Betula Verrucosa* (ruwe berk, hoog) in lijnvormige elementen

Deelgebied 2: 32x *Quercus robur* (zomereik, groot) in lijnvormige elementen

Deelgebied 3: 3.900 m<sup>2</sup> extensief (bloemen-)weidebeheer in combinatie met wadi

Deelgebied 4: 480x *Fagus sylvatica* (beukenhaag, 1,20 m hoog) ter omzoming van parkeergelegenheid en terrassen



Aannemersbedrijf De Nijs - Soffers b.v.

Inrichtingsplan buitenruimte Hof van Putte

30 jun 2014 schaal 1:500 A1-formaat



**Verbeelding**

