

**PLANREGELS “HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,
RIOOLSEWEG 2”**

Inhoudsopgave planregels	Pagina
HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Wonen	11
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	14
Artikel 5 Anti-dubbelregel	15
Artikel 6 Algemene ontheffingsregels	16
Artikel 7 Algemene wijzigingsregel	17
Artikel 8 Algemene procedureregels	18
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 9 Overgangsrecht	20
Artikel 10 Slotregel	21

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

herziening bestemmingsplan Buitengebied, **Rioolseweg 2** van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand **NL.IMRO.0777.0038RIOOLSEWEG2-3001** met de bijbehorende regels en 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 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinning, ontwerptechnisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke. Hieronder worden eveneens kleine ateliers en kleine galeries verstaan.

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is;

1.6 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het (ontwerp) bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een gebouw - vrijstaand, aangebouwd dan wel inpandig - ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, zoals een garage, hobbyruimte, schuurtje, berging, hobbykasje, tuinhuisje en huisdierversluis;

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag/verdiepingslaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen/plafonds is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw op het bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.26 kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.28 mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is;

1.29 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.30 statische (binnen)opslag:

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf. Voorbeelden zijn: stalling van caravans, boten of oldtimers;

1.31 tijdelijke woonunit:

een tijdelijke woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg bestaande uit een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.32 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

1.33 voorgevellijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.34 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.35 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij het toepassen van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 afstand tot de weg:

de afstand van de bebouwing tot de as van de weg;

2.1.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;

2.1.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.1.4 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.1.5 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;

2.1.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.1.7 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.9 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.1.10 peil:

de hoogte van het terrein ter plaatse van de bouw, zulks gezien in relatie met de hoogte van het omliggende terrein (maaiveld).

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. de daarbij behorende toegangspaden tot gebouwen;
- c. in- en/of uitritten;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. statische binnenopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. paden en wegen en parkeervoorzieningen voor eigen gebruik.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de in [4.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van en noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. De afstand van bouwwerken, voor zover deze een hoogte van 1,5 m overschrijden, tot de weg dient minimaal 15 m, gemeten uit de as van de weg, te bedragen;
- c. De afstand van gebouwen, geen kassen zijnde, tot perceelsgrenzen dient minimaal 5 m te bedragen.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
- b. De inhoudsmaat van de bestaande woning ten tijde van het ter inzage leggen van deze herziening geldt als maximum inhoudsmaat en mag niet worden vergroot;
- c. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m bedragen;
- d. De dakhelling van de kap van de woning mag niet minder bedragen dan 12 ° en niet meer bedragen dan 50°.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gezamenlijke grondoppervlakte aan bijgebouwen, ten behoeve van wonen, mag niet meer dan 80 m² bedragen;
- b. De goothoogte mag:
 - 1. bij vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 2,8 m;
 - 2. bij aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning tot een maximum van 3 m;
- c. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen;
- d. Bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat en voor zover een ontheffing op basis van artikel [4.5.1](#) is verleend.

4.2.4 Gebouwen ten behoeve van statische binnenopslag

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen, ten behoeve van statische binnenopslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte van het gebouw;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,80 m.;
- c. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen.

4.2.5 Andere bouwwerken

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffingsbepalingen tijdelijke woonunits

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid [4.2.1](#) sub a ten behoeve van de plaatsing van een tijdelijke woonunit, met dien verstande dat:

- a. De [4.2.3](#) woonunit noodzakelijk is ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. De zorgbehoefte dient tijdelijk van aard te zijn, waarbij de zorgbehoefte dient te zijn aangetoond door een ter zake deskundige adviesinstantie;
- c. De toegestane oppervlakte van bijgebouwen zoals bepaald in lid [4.2.3](#) sub a niet mag worden overschreden;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- e. De woonunit dient minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden geplaatst;
- f. Het bouwvlak mag in totaal voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- g. De afhankelijke woonruimte leidt niet tot onevenredige aantasting van de omgeving of van de belangen van derden;
- h. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [8](#) van dit bestemmingsplan;
- j. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. In dit geval dient de woonunit te worden verwijderd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
2. het gebruik van gebouwen ten behoeve van statische (binnen)opslag, anders dan voor (binnen)opslag.

4.4.2 Aan huis gebonden beroepen

Het gebruik van de woning of een bijgebouw ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is niet strijdig met artikel [4.1](#) mits:

1. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
2. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 50 m² van de bijgebouwen beslaat;
3. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
4. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
5. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel [4.4.1](#) [4.4.2](#)ub 1 en toe te staan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
 - er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
 - de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
 - de afhankelijke woonruimte moet passen binnen de vigerende bouwregels inzake bijgebouwen, waaronder het maximaal toegestane m² aan bijgebouwen, genoemd in artikel [4.2.3](#) ;
 - zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, is het bepaalde in de specifieke gebruiksregels zoals genoemd in artikel [4.4.1](#) van toepassing.
- b. Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [8](#) van dit bestemmingsplan.
- c. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van lid 1 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen in deze regels ten aanzien van:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze afwijkingen nodig zijn mits bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen niet worden overschreden.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door middel van het verwijderen van de aanduiding 'opslag' in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

1. de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
2. er een gezamenlijke grondoppervlakte aan bijgebouwen van ten hoogste 80 m² overblijft;
3. voornoemde 80 m² mag worden vermeerderd met 20% van de grondoppervlakte van de nog aanwezige, vooraf te slopen, overtollige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen, tot ten hoogste 200 m²;
4. de grondoppervlakte van de te handhaven (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen wordt voor de bepaling van de grondoppervlakte voor bijgebouwen meegerekend.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a of een ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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 daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

9.2 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 overgangsregels van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de herziening van bestemmingsplan Buitengebied, **Rioolseweg 2**.