

INHOUDSOPGAVE

blz. 1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

blz. 3

Artikel 2 Wijze van meten

blz. 7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

blz. 9

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

blz. 10

Artikel 5 Wonen - Aaneengesloten

blz. 11

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

blz. 14

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

blz. 18

Artikel 8 Algemene bouwregels

blz. 18

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

blz. 18

Artikel 10 Algemene procedureregels

blz. 19

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

blz. 20

Artikel 13 Slotregel

blz. 20

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Roosendaalseweg 33-37" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0030ROOSENDAALSEW-3201 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw:

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw, zoals serres, bijkeukens, erkers, hobbykamers, veranda's, wasruimtes en dergelijke;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke;

1.7 afhankelijke woonruimte:

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

1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bestaand:

bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen en functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals garages, bergingen, schuurtjes, hobbykassen, tuinhuisjes, dierenverblijven en dergelijke;

1.17 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 eranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van zolder en onderbouw;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 differentiatielij:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouwen / of gebruiksregels;

1.25 erf:

een al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij en/of in functioneel opzicht ten dienste staat van en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.26 erfafscheiding:

bouwwerk geen gebouw zijnde dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein;

1.27 erker:

een uitbouw in een bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.28 garagebox:

huishoudelijke stallingsruimte voor motorvoertuigen, caravans en dergelijke of een huishoudelijke berging al dan niet deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen;

1.29 gebouw:

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

1.30 groen:

het totaal aan parken, plantsoenen, bermen, boomvakken en overige beplanting;

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.32 huishouden:

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.33 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.34 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;

1.35 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen en telefooncellen;

1.36 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.37 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een gesloten dak, omsloten door maximaal één wand;

1.38 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.39 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

1.40 scheidingslijn:

een op de planverbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden;

1.41 tijdelijke woonunit:

een woonunit ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg en is 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;

1.42 voorgevel:

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

1.43 voorgevellijn:

een denkbeeldige lijn die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden tenzij de deze regels anders bepalen;

1.44 woning:

een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.46 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1.1 De afstand van bouwwerken

afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.1.2 De bebouwde oppervlak van een bouwperceel (of een ander terrein)

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar opgeteld, tenzij in de planregels anders is bepaald;

2.1.3 De bebouwingspercentage

deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.1.4 De breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.1.5 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.6 De (horizontale) diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;

2.1.7 De gebruiksvloeroppervlak

tussen de binnenwerkse gevelvlakken, op de vloer van de ruimten die ingevolge het bestemmingsplan worden of kunnen worden gebruikt voor de gegeven bestemmingen;

2.1.8 De 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;

2.1.9 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.10 De 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;

2.1.11 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.1.12 De 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;

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;

Alsmede voor (bijbehorende):

- b. verhardingen;
- c. en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [3.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bij ieder hoofdgebouw mogen binnen deze bestemming aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen ten behoeve van de functie van aangrenzende gronden;
- b. de maximale oppervlakte niet meer dan 6,00 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,50 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, woonstraten en erven;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. garageboxen ter plaatse van de functieaanduiding 'garage';

Alsmede voor (bijbehorende):

- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [4.1](#) bedoelde bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

4.2.1 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. de gronden met de functieaanduiding 'garage' mogen geheel bebouwd worden met garageboxen;
- b. De oppervlakte per garagebox bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. De goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 3,25 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - 1. openbare nutsvoorzieningen: 3,00 m;
 - 2. lichtmasten: 4,00 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.
- b. De in lid a. bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [4.1](#) onder d. (garageboxen) wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een garagebox voor enige vorm van handel of bedrijf.

Artikel 5 Wonen - Aaneengesloten

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Aaneengesloten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. minimaal drie aaneengesloten woningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [5.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.1 Aaneengebouwde woningen

Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Op de gronden *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 36,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden *buiten* het bouwvlak bebouwd mag worden;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *binnen* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 meter respectievelijk 5,50 meter;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.
- g. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel [5.5.1](#) is verleend.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. [5.2.2](#) sub b. voor de bouw een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan- of uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
 1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
 2. per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
 3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel [5.2.2](#) van toepassing zijn.
- b. [5.2.2](#) sub b. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50,00 m² met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- c. [5.2.2](#) sub b. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
 2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
 3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
 4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
 5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,00 m;
 6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
 7. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
 8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
 9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
 10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

5.3.2 Procedure

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel [5.3.1](#) sub c. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel [5.1](#) mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw of maximaal 36 m² van de bijgebouwen beslaat;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteit in de woning of bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- d. het geen verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

5.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [5.1](#) , wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

5.5 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

5.5.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel [5.4.2](#) sub b. en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
- b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de bouwregels onder artikel [5.2.2](#) overeenkomstig van toepassing zijn;
- e. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
- f. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform het bestemmingsplan.

5.5.2 Procedure

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van artikel [5.5.1](#) in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 6 Wonen - Vrijstaand

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

- b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
- c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [6.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

6.2.1 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- d. de voorgevel van de woning dient in de lijn van de voorgevels van de naastgelegen hoofdgebouwen te worden gebouwd;
- e. de afstand tussen de vrijstaande woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) en de beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2,50 m;
- f. een uitzondering op lid e. wordt gemaakt indien één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan een(bouw)perceel met de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. De afstand tussen de vrijstaande woning (een aan- of uitbouw en/of een bijgebouw niet meegerekend) en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan die zijde minimaal 1,50 m. De afstand aan de andere zijde bedraagt nog steeds minimaal 2,50 m.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen *binnen* het bouwvlak op een afstand van minder dan 3,00 m tot de zijdelingse perceelsgrens dienen minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen *binnen* het bouwvlak tot de openbare weg dient minimaal 5,00 m te bedragen;
- d. *buiten* het bouwvlak, mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden *buiten* het bouwvlak bebouwd mag worden;

- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *binnen* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 meter respectievelijk 5,50 meter;
- h. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen *binnen* het bouwvlak bedraagt minimaal 1,50 m;
- i. een uitzondering op lid h. wordt gemaakt indien één van de zijdelingse perceelsgrenzen grenst aan een(bouw)perceel met de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Een aan- of uitbouw, en/of bijgebouw *binnen* het bouwvlak mag aan die zijde tot óp de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. De afstand tussen een aan- of uitbouw, en/of bijgebouw binnen het bouwvlak en de andere zijdelingse perceelsgrens bedraagt nog steeds minimaal 1,50 m;
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen *buiten* het bouwvlak mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- k. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel [6.5.1](#) is verleend.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. [6.2.2](#) sub c. voor de bouw een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
 - 2. per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
 - 3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel [6.2.2](#) blijven van toepassing.
- b. [6.2.2](#) sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;

2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,00 m;
6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter het (verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
7. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, mogelijk te maken;
10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

6.3.2 Procedure

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel [6.3.1](#) sub b. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel [6.1](#) 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 praktijkruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw beslaat;
3. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
4. het geen verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan 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.

6.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [6.1](#) wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

6.5 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

6.5.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel [6.4.2](#) sub b. en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
2. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
4. de bouwregels onder artikel [6.2.2](#) overeenkomstig van toepassing zijn;
5. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, mogelijk te maken;
6. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform het bestemmingsplan.

6.5.2 Procedure

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van artikel [6.5.1](#) 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 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

a. Ondergrondse werken

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

b. Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van afstanden tot perceelsgrenzen;
2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de planregels 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 geeft;
- b. de planregels of de planverbeelding en geringe afwijkingen toestaan die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar;
- c. de in de planregels of op de planverbeelding aangegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 vernieuwd 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 eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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 overgangsregel van dat plan.

11.2 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 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.
- c. 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.
- d. 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 12 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels bestemmingsplan "Roosendaalseweg 33-37".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d. 29 juni 2010