

Planregels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	11
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	12
Artikel 6 Wonen - Aaneengesloten	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 7 Anti-dubbelregel	16
Artikel 8 Algemene bouwregels	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 12 Overgangsrecht	17
Artikel 13 Slotregel	17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Spoorlaan 108" met identificatienummer **NL.IMRO.0777.0080SPOORLAAN108-3001** van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan- of uitbouw:

een uit de gevel springend gebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en door haar indeling en inrichting hoofdzakelijk dient te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;

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 aaneengesloten woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer grondgebonden woningen;

1.7 aan-huis-gebonden-beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven;

1.8 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand 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;

1.10 ambachtelijk bedrijf:

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

1.11 antenne installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 archeologisch deskundige:

de regionale (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie;

1.13 archeologisch waardevol gebied:

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 archeologisch onderzoek:

bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.15 bebouwing:

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

1.16 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;

1.17 bedrijfsactiviteiten:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, persoonlijke of zakelijke dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportvoorzieningen;

1.18 bestaand:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw:

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

1.22 bijzondere woonruimte:

woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen en zorgverlening, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.23 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.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd zulks met uitzondering van de onderbouw (kelder);

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 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 steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.30 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder tevens afhaalpunten worden verstaan;

1.32 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.33 erfafscheiding:

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

1.34 functie:

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

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidbelaste gevel:

een gevel met een geluidbelasting van meer dan 48 dB na correctie ex. artikel 110g Wet geluidhinder.

1.37 geluidsbelasting vanwege het spoorverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.38 geluidgevoelig object:

gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.39 geluidzone:

een zone van een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.

1.40 gevellijn:

de als zodanig ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding aangegeven lijn, waarnaar in elk geval de voorgevel van een woning moet zijn georiënteerd en die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.41 gevelvlak:

een (denkbeeldig) vlak, gesloten dan wel open, aan de buitenzijde van een bouwwerk dat de contouren van een bouwwerk aangeeft en waarbinnen de constructieve delen liggen;

1.42 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.

1.43 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;
- c. een éénpersoonshuishouden.

1.44 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of ontwerp-technisch gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen (geen baliefunctie), zoals bijvoorbeeld een administratiekantoor, advocatenkantoor of ingenieurskantoor;

1.45 mantelzorg:

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit 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;

1.46 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, gemaalgebouwen, koude warmteopslag e.d.;

1.47 ondergeschikt bouwdeel:

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt;

1.48 ondergeschikte functie:

gebruik dat in planologisch opzicht ondergeschikt en ondersteunend is aan en / of beperkt aanvullend is op de hoofdfunctie.

1.49 overkapping:

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie;

1.50 (para)medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van medische diensten aan of ten gerieve van personen, zoals tandarts- en orthodontiepraktijken, dokterspraktijken, fysiotherapeuten, psychologen, eerste hulpposten en dergelijke;

1.51 persoonlijke dienstverlening:

een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, kapsalons, schoonheidssalons, wasserettes en dergelijke;

1.52 praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd voor de uitoefening van een (aan huis gebonden) beroep of bedrijf;

1.53 scheidingslijn:

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

1.54 speelvoorziening:

voorziening ter stimulering van het klim-, klauter- en balanceergedrag van kinderen, al dan niet functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens, zoals hangnetten, schommels, glijbanen, speelforten en dergelijke.

1.55 verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

1.56 verdieping(en):

vanaf de tweede bouwlaag en hoger;

1.57 voorgevelrooilijn:

zie gevellijn;

1.58 waterhuishoudkundige voorziening:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterretentie, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit.

1.59 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1894, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

1.60 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 tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

1.61 wonen met intensieve zorg:

een huishouden, waarbij de bewoners professionele begeleiding en zorg van derden nodig hebben;

1.62 woning:

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

1.63 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.

1.64 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, financieel, of ontwerp-technisch gebied; zoals makelaars-, werkbemiddelingsbureau's en banken, waarbij het publiek in hoofdzaak rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen (baliefunctie).

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten, tenzij anders is aangegeven. Bij de toepassing van deze regels wordt verder als volgt gemeten:

2.1.1 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, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

2.1.6 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 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.

2.1.8 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, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,00 m buiten beschouwing blijven.

2.1.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.10 de gebruiksvloeroppervlakte

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

2.1.11 de bedrijfsvloeroppervlakte

omvat de totale en binnenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle ruimten binnen een bouwwerk die wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf inclusief de bijbehorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, met uitsluiting van gebouwde parkeervoorzieningen.

2.1.12 de verkoopvloeroppervlakte

omvat de totale en binnenwerks gemeten vloeroppervlakte van de overdekte verkoopruimten die toegankelijke zijn voor het publiek alsmede de ruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop zoals etalages, vitrines, toonbanken, schapruimten, kassaroomten en behandelruimten.

2.1.13 de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2 Overig

2.2.1 peil:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2.2 hoogte van de weg
de hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermen en overige openbare groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en overige openbaar toegankelijke verhardingen;

alsmede voor bijbehorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kunstobjecten;
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m.
- b. lid 2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

alsmede voor bijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Aan- en uitbouwen

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

- a. bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 6,00 m²;
- c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van overig tuinmeubilair, zoals pergola's etc. mag niet meer bedragen dan 4,00 m

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden gelegen vóór de gevellijn van het hoofdgebouw (een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping niet meegerekend) ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen. De gronden gelegen naast het hoofdgebouw worden niet meegerekend.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. openbare parkeervoorzieningen met dien verstande dat een minimaal aantal parkeerplaatsen overeenkomstig de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' wordt gerealiseerd;
- d. openbare groenvoorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstobjecten;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- k. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar nut (nutsvoorzieningen) worden gebouwd;
- b. de oppervlakte per nutsgebouw of overkapping bedraagt maximaal 30,00 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 15,00 m;
- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3,00 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 6,00 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. lid 2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.
- b. lid 2.3 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m.

Artikel 6 Wonen - Aaneengesloten

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. aaneengesloten woningen;
- alsmede voor bijbehorende:
 - b. tuinen, en bijbehorende verhardingen;
 - c. aan-huis-gebonden beroep;
 - d. parkeren;
 - e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden;
- d. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m;
- e. de bouw van een woning gelegen binnen een geluidzone is uitsluitend toegestaan indien de geluidbelaste gevel van de woning wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB, dient te worden gegarandeerd;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e. is de bouw van een woning toegestaan indien voor wat betreft het verkeerslawaaï de door burgemeester en wethouders bij besluit van 25 augustus 2015 vastgestelde hogere waarden niet worden overschreden en aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 m tot één gevellijn in acht genomen te worden;
- b. binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning;
- c. buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m²;
 2. de goot- en bouwhoogten van een aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;
 3. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel, voor de bouw van een praktijkruimte, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
- b. de overige bouwregels voor aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2 van dit artikel zijn van toepassing.
- c. bij de toepassing van dit artikel dient lid 4.1 van dit artikel in acht te worden genomen.

6.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
- b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
- c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
- d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m²;
- e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
- g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
- i. 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;
- j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een woning, aan- of uitbouw, of bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met lid 1 van dit artikel, mits:

- a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is;
- b. de inpandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat;
- c. een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m²;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

6.4.2 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.2. onder b. van dit artikel, 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. 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;
- e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan binnen de contouren van legaal opgerichte bovengrondse gebouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. de bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4,00 meter onder peil.
- c. in aanvulling op a. mogen onoverdekte zwembaden worden opgericht, waarbij de volgende regels gelden:
 1. het onoverdekte zwembad is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak waar de woning is gelegen;
 2. het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1,00 m achter de voorgevel van de woning en op een afstand van ten minste 1,00 m van de perceelsgrenzen met derden;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
 5. de oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 100,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bestemmingsgrens, bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden verschoven;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van aangrenzende bestemming of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.

11.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen danwel bouwvlakken indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen aanvragen om omgevingsvergunning nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel danwel bouwvlak niet meer dan 10% worden gewijzigd.

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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het gestelde 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 genoemde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Spoorlaan 108".