

# Planregels

## Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Groen	8
Artikel 4 Tuin	9
Artikel 5 Wonen	10
Artikel 6 Wonen - Zorgwoning	13
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	16
Artikel 8 Anti-dubbelregel	16
Artikel 9 Algemene bouwregels	16
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 13 Overgangsrecht	18
Artikel 14 Slotregel	18

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Lange Brugstraat 130' met identificatienummer NL.IMRO.0777.0060LBRUGSTRAAT130-3001 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 aan-huis-gebonden-beroep:

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

### 1.7 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

### 1.8 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;

### 1.9 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;

### 1.10 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;

### 1.11 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;

### 1.12 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;

### 1.13 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;

**1.14 bebouwing:**

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

**1.15 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;

**1.16 bestaand:**

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

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.19 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, hobbykassen, tuinhuisjes, dierenverblijven en dergelijke;

**1.20 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;

**1.21 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;

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.23 bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 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;

**1.28 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.29 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;

**1.30 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;

**1.31 erfafscheiding:**

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

**1.32 functie:**

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

**1.33 gebouw:**

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

**1.34 geschakelde woning:**

een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;

**1.35 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;

**1.36 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;

**1.37 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;

**1.38 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;

**1.39 luifel:**

een overkapping met slechts één wand aan een gevel van een huis, winkel of ander gebouw;

**1.40 maatschappelijke voorzieningen/dienstverlening:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;

**1.41 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;

**1.42 normale onderhoudswerkzaamheden:**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden en bouwwerken;

**1.43 nutsvoorziening:**

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

**1.44 ondergeschikt bouwdeel:**

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

**1.45 ondergeschikte functie:**

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

**1.46 overkapping:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie;

**1.47 (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;

**1.48 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;

**1.49 praktijkruimte:**

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

**1.50 reclamemast:**

drager voor het maken van reclame voornamelijk gericht op gebruikers van de openbare ruimte (het publiek);

**1.51 scheidingslijn:**

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

**1.52 twee-aaneen woningen:**

blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;

**1.53 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;

**1.54 voorgevelrooilijn:**

zie gevellijn;

**1.55 vrijstaande woning:**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

**1.56 waterhuishoudkundige voorziening:**

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

**1.57 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 ontwerpbestemmingsplan;

**1.58 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;

**1.59 wonen met intensieve zorg:**

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

**1.60 woning:**

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

**1.61 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-, dagen / of nachtverblijf.

## **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 druip-lijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel, 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.

### **2.2 Overig**

#### *2.1 peil:*

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

#### *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. bermen en overige groenvoorzieningen;
- b. de ontsluiting van het achtergelegen perceel in de vorm van maximaal één ontsluitingsweg met een maximale breedte van 6,00 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' tevens voor een parkeerplaats uitsluitend voor laden en lossen voor voorzieningen binnen de bestemming Wonen-Zorgwoning;
- d. bermsloten en waterpartijen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voetpaden;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. straatmeubilair.

#### 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

Gebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd.

##### 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 specifieke bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
  2. (licht)masten: 8,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 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. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeren;
- e. 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-, 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 oppervlakte bedraagt maximaal 6,00 m<sup>2</sup>;
- 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 vlaggenmasten, 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 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor vrijstaande woningen, geschakelde of twee-aaneen gebouwde woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan.

alsmede voor bijbehorende:

- b. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- c. aan-huis-gebonden beroep;
- d. parkeren;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'water' de aangewezen gronden uitsluitend zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. 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 Vrijstaande, geschakelde en twee-aaneen gebouwde woningen

Voor het bouwen van vrijstaande, geschakelde en twee-aaneen gebouwde woningen gelden de volgende regels:

- a. een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mag 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 afstand tussen een vrijstaande woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m;
- f. de afstand tussen een geschakelde en twee-aaneen gebouwde woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m;
- g. een vergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien is aangetoond dat per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

#### 5.2.2 Aan- en uitbouwen en 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 m<sup>2</sup>;
  2. de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning;

3. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m.

### *5.2.3 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, is maximaal 2,00 m.

## **5.3 Afwijken van de bouwregels**

### *5.3.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### *5.3.2 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### *5.4.1 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### *5.4.2 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.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.5.1 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.

## **Artikel 6 Wonen – Zorgwoning**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen – Zorgwoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bijzondere woonruimte;
- b. een dagactiviteitencentrum;
- c. voorzieningen zoals persoonlijke en maatschappelijke dienstverlening, gezamenlijke ruimtes en dergelijke;

alsmede voor bijbehorende:

- d. ontsluiting van het perceel in de vorm van maximaal één ontsluitingsweg met een maximale breedte van 6,00 m;
- e. tuinen en bijbehorende verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

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

#### *6.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage (%) mag niet worden overschreden;
- d. een vergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien is aangetoond dat minimaal 32 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

#### *6.2.2 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, is maximaal 2,00 m.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie 2**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

### **7.2 Bouwregels**

- a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1000,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. De verplichting zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1000,00 m<sup>2</sup> te blijven.
- c. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
  2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  3. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### **7.3.1 Verbod**

- a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in lid 1 van dit artikel, werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde uit te voeren of uit te laten voeren, waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 1000,00 m<sup>2</sup> en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m.
- b. Het verbod zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmee kennelijk de bedoeling is om werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 1000,00 m<sup>2</sup> te blijven.

#### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 3.1 van dit artikel vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. in het kader van archeologische onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd mits verricht door een daartoe bevoegde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### **7.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 3.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het doen van nader archeologisch onderzoek;
  2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  3. de verplichting tot het doen van opgravingen;

4. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

## **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *7.4.1 Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels**

#### **9.1 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per bouw-perceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

#### **9.2 Bestaande afstanden en andere maten**

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan in deze planregels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a. en lid b. uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

### **Artikel 10 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 11 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 12 Algemene wijzigingsregels**

#### **12.1 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.

### **12.2 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, bestemmings-vlakken, 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 13 Overgangsrecht

#### 13.1 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 eerste lid 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.

#### 13.2 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 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 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Lange Brugstraat 130'.