

# INHOUDSOPGAVE

## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen	blz. 2
Artikel 2 Wijze van meten	blz. 8

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Detailhandel	blz. 10
Artikel 4 Groen	blz. 11
Artikel 5 Maatschappelijk	blz. 12
Artikel 6 Tuin	blz. 15
Artikel 7 Verkeer	blz. 16
Artikel 8 Verkeer – Verblijf	blz. 19
Artikel 9 Wonen – Aaneengesloten	blz. 20
Artikel 10 Wonen – Gestapeld	blz. 24
Artikel 11 Wonen – Twee aaneen	blz. 26
Artikel 12 Wonen – Vrijstaand	blz. 30
Artikel 13 Waarde – Archeologie 1	blz. 34

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 14 Anti-dubbelregel	blz. 36
Artikel 15 Algemene bouwregel	blz. 36
Artikel 16 Algemene gebruiksregel	blz. 36
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	blz. 36
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	blz. 37
Artikel 19 Algemene procedureregels	blz. 37

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht	blz. 38
Artikel 21 Slotregel	blz. 38

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Grauwe Polder" van de gemeente Etten-Leur;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0017GRAUWEPOLDER-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 aan- of uitbouw:

een uit de gevel springend bijgebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en die 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 gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke;

### 1.7 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

### 1.8 achtergevellijn:

een denkbeeldige lijn aan het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen worden overschreden;

### 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 of verzorgend 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 in de vorm van bijvoorbeeld een telecommunicatiemast, de bedrading en de al dan niet in een techniekast 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 39 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 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van bedrijfs-, verkoop, en/of dienst ruimten, kantoren, magazijnen, bergingen en verblijfsruimten en overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;

**1.18 bedrijfswoning c.q. dienstwoning:**

een woning op de bij het bedrijf horende grond, en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

**1.19 belwinkel:**

een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van telefoons aan derden om ter plaatse te gebruiken;

**1.20 bestaand:**

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

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bijgebouw:**

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

**1.24 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;

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 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;

**1.27 bouwmarkt:**

grootschalige detailhandel met een al dan niet geheel overdekt bedrijfsvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel de vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening te koop wordt aangeboden;

**1.28 bouwperceel:**

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

**1.29 bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.30 bouwvlak:**

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

**1.31 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;

**1.32 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten 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;

**1.33 detailhandel in volumineuze goederen:**

grootschalige detailhandel in badkamers, keukens, auto's, caravans, boten, gevaarlijke stoffen en dergelijke alsmede tuincentra, grootschalige meubeldetailhandel, en bouwmarkten;

**1.34 differentiatielij:**

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

**1.35 erfafscheiding:**

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

**1.36 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;

**1.37 erker:**

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

**1.38 functie:**

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

**1.39 garagebox:**

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

**1.40 gebouw:**

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

**1.41 gestapelde woning:**

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;

**1.42 groen:**

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

**1.43 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

**1.44 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;

**1.45 horeca:**

bedrijfsmatige activiteit gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

**1.46 huishouden:**

de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

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

**1.47 internetcafé:**

een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van internet aan derden om ter plaatse te gebruiken;

**1.48 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.49 kelder:**

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

**1.50 maatschappelijke voorzieningen:**

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

**1.51 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;

**1.52 normale onderhoudswerkzaamheden:**

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

**1.53 nutsvoorziening:**

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

**1.54 ondergeschikte functie:**

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

**1.55 overkapping:**

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

**1.56 (para)medische dienstverlening:**

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

**1.57 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, postkantoren, banken met een publiekgerichte functie, kapsalons, schoonheidssalons, wasserettes en dergelijke;

**1.58 praktijkruimte:**

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

**1.59 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.60 publieksverzorgend ambacht:**

een bedrijf van dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en/of leveren van diensten aan personen die goederen en/of leveren van diensten aan personen die deze goederen of diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

**1.61 reclamemast of -zuil:**

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

**1.62 scheidingslijn:**

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

**1.63 tijdelijke woonunit:**

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg 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 twee aaneengebouwde woningen:**

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

**1.65 tuincentrum:**

detailhandel in volumineuze goederen met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee samenhangende artikelen worden aangeboden;

**1.66 voorgevel:**

het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

**1.67 voorgevellijn:**

een denkbeeldige lijn die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden;

**1.68 vrijstaande woning:**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

**1.69 woning:**

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

**1.70 weg:**

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

**1.71 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;

**1.72 winkel:**

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;

**1.73 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

## **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 Het gebruiksvloeroppervlak**

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

#### **2.1.8 Het verkoopvloeroppervlak**

de overdekte verkoopruimten die toegankelijk zijn voor het publiek alsmede de ruimten die direct samenhangen met de winkerverkoop, zoals etalagers, vitrines, toonbanken, schapruintes, paskamers en kassarimten;

#### **2.1.9 Het bedrijfsvloeroppervlak**

omvat de totale en buitenwerks gemeten oppervlak van alle bouwlagen die een gebouw telt en bij dat gebouw behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten met uitsluiting van gebouwde parkeervoorzieningen;

#### **2.1.10 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;

#### **2.1.11 De bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een woonwagen**

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;

#### **2.1.12 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;



### **2.1.13 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.1.14 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;

### **2.1.15 Het 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.

## **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 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Detailhandel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [detailhandel](#);
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt' tevens voor een supermarkt;

Alsmede voor (bijbehorende):

- c. magazijn, kantoor en/of kantine;
- d. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- e. opslag behorende bij de winkel.

#### 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 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen.

##### 3.2.2 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 bedraagt maximaal 2,00 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Specifieke gebruiksregel

- a. De uitoefening van detailhandel mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede bouwlaag mag uitsluitend gebruikt worden als magazijn, kantoor, keuken en/of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functie.
- b. Voor de uitoefening van detailhandel geldt een bebouwd oppervlak per vestiging van maximaal 500 m<sup>2</sup>. Dit met uitzondering van een supermarkt ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt'. De gehele oppervlakte binnen de functieaanduiding 'supermarkt' mag worden bebouwd ten behoeve van een supermarkt.

##### 3.3.2 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [3.1](#) wordt in ieder geval gerekend:

- a. [internetcafé's](#);
- b. [belwinkels](#);
- c. [detailhandel in volumineuze goederen](#).

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, bermen en overige groenvoorzieningen;
- b. bermsloten, waterpartijen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
- h. kunstobjecten.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per gebouw maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 m.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de totale bouwhoogte bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 m;
  2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
  3. lichtmasten: 8,00 m;
  4. kunstobjecten: 15,00 m;
  5. speeltoestellen: 3,00 m.
- b. de totale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4,00 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 de bouwwerken.
- b. De regel in sub a. mag 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 bouwwerken in verband met calamiteiten.

## Artikel 5 Maatschappelijk

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
- b. peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
- c. sociaal-medische en (para)medische voorzieningen;
- d. sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;
- e. religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de functiaanduiding 'sporthal' tevens voor een sporthal;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfs- c.q. dienstwoning;

alsmede voor (bijbehorende):

- h. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- i. tuinen en andere groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 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 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien een bebouwingspercentage is aangegeven, dient deze in acht genomen te worden;
- c. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het gehele bouwvlak voor 100% bebouwd worden;
- d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;
- e. indien geen goothoogte is aangeduid, is de goothoogte maximaal gelijk aan de bouwhoogte.

#### 5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. bij ieder hoofdgebouw en bij een woning bij de functieaanduiding 'bedrijfswoning' mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw of een woning. De totale bouwhoogte van aan- en

uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw of een woning;

- e. 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 of een woning;
- f. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m.

### **5.2.3 bedrijfs- c.q. dienstwoning**

bedrijfs- c.q. dienstwoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en daarvoor gelden de volgende regels:

- a. per functieaanduiding is slechts één bedrijfs- c.q. dienstwoning toegestaan;
- b. de woning dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
- c. de breedte van de woning (aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 4,50 m respectievelijk 8,00 m.

### **5.2.4 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 een [erfafscheiding](#) die gebouwd wordt vóór de voorgevel(lijn) bedraagt maximaal 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van [reclamemasten of -zuilen](#) bedraagt maximaal 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

## **5.3 Afwijken van de bouwregels**

### **5.3.1 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. [5.2.2](#) sub d. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

### **5.3.2 Procedure**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.

## **5.4 Specifieke gebruiksregel**

Het gebruik van een gebouw voor ondergeschikte horeca is niet strijdig met artikel [5.1](#) mits:

- a. het gebruik onlosmakelijk behoort bij en passend is bij de bijbehorende maatschappelijke functie;

- b. er geen sprake is van zelfstandige horeca;
- c. het gebruik maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksvloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat.

## Artikel 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;

Alsmede voor (bijbehorende):

- b. verhardingen.

### 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 Aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen 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;
- b. de maximale oppervlakte niet meer dan 6,00 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

#### 6.2.2 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 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bruggen;
- h. taluds en oevers;
- i. straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
- j. kunstobjecten.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [7.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 m

#### 7.2.2 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. antennes: 5,00 m;
  2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
  3. lichtmasten: 8,00 m;
  4. kunstobjecten: 15,00 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

### 7.3 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 de bouwwerken.
- b. De regel in sub a. mag 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 bouwwerken in verband met calamiteiten.



## **7.4 Afwijken van de bouwregels**

### **7.4.1 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. [7.2.2](#) sub b tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

### **7.4.2 Procedure**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.

## Artikel 8 Verkeer - Verblijf

### 8.1 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. bruggen;
- i. taluds en oevers;
- j. straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. kunstobjecten.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [8.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- b. De goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 5,00 m.

#### 8.2.2 Garageboxen

Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte binnen de functieaanduiding 'garage' mag worden bebouwd met garageboxen;
- b. de goot- en bouwhoogte van garageboxen bedragen maximaal 3,25 m.

#### 8.2.3 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. antennes: 5,00 m;
  2. speelvoorzieningen: 3,00 m;
  3. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
  4. lichtmasten: 8,00 m;
  5. kunstobjecten: 15,00 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

### **8.3 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.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **8.4.1 Afwijken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:

- a. 8.2.3 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

#### **8.4.2 Procedure**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.

## Artikel 9 Wonen - Aaneengesloten

### 9.1 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.

### 9.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [9.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### 9.2.1 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.

#### 9.2.2 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 aangebouwde bijgebouwen op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. Op de gronden *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 36,00 m<sup>2</sup>, 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 gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m.
- f. 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;

- g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 meter respectievelijk 5,50 meter;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel [9.5.1](#) is verleend.

### 9.2.3 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 meter.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

### 9.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [9.2.2](#) sub c. voor de bouw van 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 m<sup>2</sup>;
  2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
  3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel [9.2.2](#) van toepassing zijn.
- b. [9.2.2](#) sub c. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50,00 m<sup>2</sup> met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- c. [9.2.2](#) 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 m<sup>2</sup>;
  5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 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, 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.

### 9.3.2 Procedure

- a. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning die verleend is op grond van artikel [9.3.1](#) sub c. in, indien de bij het verlenen van deze omgevingsvergunning de bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

### 9.4.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een [praktijkruimte](#) ten behoeve van een [aan-huis-gebonden-beroep](#) is niet strijdig met artikel [9.1](#) 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 praktijkruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksvloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat of maximaal 36 m<sup>2</sup> van de bijgebouwen beslaat;
- c. 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;
- d. het geen verkeersaantrekkende activiteit 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;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

### 9.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [9.1](#) 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](#).

## 9.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

### 9.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [9.4.2](#) 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 [9.2.2](#) 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.

#### **9.5.2 Procedure**

- a. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning die verleend is op grond van artikel [9.5.1](#) in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## Artikel 10 Wonen - Gestapeld

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gestapelde woningen, zoals flatgebouwen, appartementencomplexen e.d.;

Alsmede voor (bijbehorende):

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

### 10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [10.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### 10.2.1 Gestapelde woningen

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. gestapelde 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 5,00 m.

#### 10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- b. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m.

#### 10.2.3 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. ten aanzien van de bouwhoogte van (vlucht)trappen aan het hoofdgebouw geldt de maximale bouwhoogte voor de gestapelde woningen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.



### 10.3 Specifieke gebruiksregels

#### 10.3.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel [10.1](#) 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 praktijkruimte in een woning maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksvloeroppervlak van een woning beslaat;
- c. 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;
- 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.

#### 10.3.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel [10.1.](#), 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](#).

## Artikel 11 Wonen - Twee-aaneen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-Twee-aaneen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. halfvrijstaande woningen (maximaal twee aaneen);

Alsmede voor (bijbehorende):

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

### 11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [11.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### 11.2.1 Woningen twee aaneen

Voor het bouwen van woningen twee aaneen 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;
- d. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m.

#### 11.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,50 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. op de gronden *buiten* het bouwvlak, mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup>, 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 m respectievelijk 5,50 m;
- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;
- i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel [11.5.1](#) is verleend.

### 11.2.3 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.

## 11.3 Afwijken van de bouwregels

### 11.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [11.2.2](#) sub c. voor de bouw van 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 m<sup>2</sup>;
  2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
  3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel [11.2.2](#) van toepassing zijn.
- b. [11.2.2](#) 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 m<sup>2</sup>;
  5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 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, 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.

### 11.3.2 Procedure

- a. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning die verleend is op grond van artikel [11.3.1](#). sub c. in, indien de bij het verlenen van deze omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 11.4 Specifieke gebruiksregels

### 11.4.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een [praktijkruimte](#) ten behoeve van een [aan-huis-gebonden-beroep](#) is niet strijdig met artikel [11.1](#) 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 praktijkruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksvloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat;
- c. 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;
- 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.

### 11.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [11.1](#), 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](#).

## 11.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

### 11.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [11.4.2](#) 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 [11.2.2](#) 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.

#### **11.5.2 Procedure**

- a. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in die verleend is op grond van artikel [11.5.1](#) in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## Artikel 12 Wonen - Vrijstaand

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vrijstaande woningen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

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

### 12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel [12.1](#) bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

#### 12.2.1 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 afstand tussen de vrijstaande woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m.

#### 12.2.2 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 op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens 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 tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup>, 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 m respectievelijk 5,50 m;
- h. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen een aan- of uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt minimaal 2,50 m, tenzij de afstanden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan reeds anders waren;
- i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen *buiten* het bouwvlak mogen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- j. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel [12.5.1](#) is verleend.

### 12.2.3 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.

## 12.3 Afwijken van de bouwregels

### 12.3.1 Afwijken

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

- a. [12.2.2](#) sub c. voor de bouw van een [praktijkruimte](#) voor een [aan-huis-gebonden-beroep](#) of maatschappelijke voorzieningen ter hoogte van de functieaanduiding 'maatschappelijk' in een aan- of uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
  1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m<sup>2</sup>;
  2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
  3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel [12.2.2](#) van toepassing zijn.
- b. [12.2.2](#) 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 m<sup>2</sup>;
  5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 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, 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.

### 12.3.2 Procedure

- a. Bij het verlenen van de ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel [12.3.1](#) sub c. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

### 12.4.1 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van een [praktijkruimte](#) ten behoeve van een [aan-huis-gebonden-beroep](#) is niet strijdig met artikel [12.1](#) 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 gebruiksvloeroppervlak 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.
- b. ter hoogte van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens naast een vrijstaande woning ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voor de bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gelden de bouwregels zoals omschreven in artikel [12.2](#).

### 12.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [12.1](#) 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](#).

## 12.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

### 12.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [12.4.2](#) 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 [12.2.2](#) 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.

#### **12.5.2 Procedure**

- a. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning die verleend is op grond van artikel [12.5.1](#) in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## Artikel 13 Waarde - Archeologie 1

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming 'Waarde-Archeologie 1'.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 2500 m<sup>2</sup>;
- c. gebouwen voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ter vervanging van bestaande bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel [13.2](#) voor het bouwen van bouwwerken, indien en voorzover:

- a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel) bestemming aangegeven aanwezig zijn;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

#### 13.3.2 Procedure

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden de procedureregels in acht genomen zoals deze zijn opgenomen in artikel [18.1](#) van dit bestemmingsplan

## **13.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### **13.4.1 Wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' van de planverbeelding verwijderd wordt, 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 14 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 15 Algemene bouwregels

#### 15.1 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;
3. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

### Artikel 16 Algemene gebruiksregel

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 17 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang is van een juiste verwerking 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. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor het oprichten van antenne installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40,00 m op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. bij het verlenen van ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan:
  1. de stedenbouwkundige inpassing;
  2. de combinatie van aanbieders van telecomdiensten in masten.
- c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%

## Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

### 18.1 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.

### 18.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Een enigszins andere situering en / of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

### 18.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wettelijke regels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in de planregels opgenomen artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage bij de planregels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen, indien deze staat na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd.

## Artikel 19 Algemene procedureregels

### 19.1 Procedureregels afwijken

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van de planregels, worden de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het voornemen tot verlening van een omgevingsvergunning ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen van burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die conform sub c. bepaalde, tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

### 19.2 Procedureregels wijziging

Bij het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van artikel 3.6 lid 1 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening worden de procedureregels, zoals omschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 20 Overgangsrecht

#### 20.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

#### 20.2 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 21 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

**Planregels bestemmingsplan "Grauwe Polder".**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d. 7 december 2010