

## Schansdijk 3a Zevenbergen

Moerdijk

bestemmingsplan

## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende bepalingen</b>    | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>11</b> |
| Artikel 3          | Wonen                           | 11        |
| Artikel 4          | Leiding - Riool                 | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>15</b> |
| Artikel 5          | Anti-dubbeltelregel             | 15        |
| Artikel 6          | Algemene bouwregels             | 16        |
| Artikel 7          | Algemene gebruiksregels         | 17        |
| Artikel 8          | Algemene aanduidingsregels      | 18        |
| Artikel 9          | Algemene afwijkingsregels       | 19        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>21</b> |
| Artikel 10         | Overgangsrecht                  | 21        |
| Artikel 11         | Slotregel                       | 22        |

## Regels



## Hoofdstuk 1      Inleidende bepalingen

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1      plan

het bestemmingsplan 'Schansdijk 3a Zevenbergen' met identificatienummer NL.IMRO.1709.BPZBSchansdijk3a-BP30 van de gemeente Moerdijk.

#### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### 1.3      aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of bebouwen van deze gronden.

#### 1.4      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.5      aan-huis-gebondenberoep

het uitoefenen van een dienstverlenend beroep, dat in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken door de bewoners wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### 1.6      afhankelijkewoonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

#### 1.7      archeologischonderzoek

onderzoek naar de geschiedenis en de archeologische waarde van een locatie, verricht en gerapporteerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) (of diens rechtsoptvolger), uitgevoerd door een vergunninghoudende partij, beschikkend over een certificaat als bedoeld in artikel 5,1, eerste lid Erfgoedwet.

#### 1.8      archeologischewaarden

alle vóór tenminste zestig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

#### 1.9      bebouwing

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

#### 1.10    bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen van, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen.

**1.11 bestaande gebouwen**

gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

**1.12 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.14 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.15 bijgebouw**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.16 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 en het vergroten van een standplaats.

**1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.18 bouwperceel**

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

**1.19 bouwvlak**

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

**1.20 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.

**1.21 dove gevel**

een bouwkundige constructie die een geluidsgevoelige ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in het geval van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï) of 35 dB(A) (in geval van industrielawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.22 erf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 m gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

**1.23 gebouw**

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

**1.24 geluidbelasting**

gemeten of berekende geluidsniveau, uitgedrukt in dB(A) overeenkomstig de door de Internationale Electrotechnische Commissie terzake opgestelde regels.

**1.25 geluidgevoelige objecten**

woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

**1.26 geluidluwe gevel**

een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan tenminste een verblijfsruimte - met te openen delen – grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen. Bij gelijktijdige belasting door verschillende geluidsoorten geldt de laagste norm.

**1.27 geluidzoneringsplichtige inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.28 gezoneerd industrieterrein**

grens van het terrein waarvoor een zone industrielawaai geldt, zoals bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder.

**1.29 hogere grenswaarde**

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

**1.30 hoofdgebouw**

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

**1.31 huishouden**

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen met een zekere mate van verbondenheid en continuïteit in de samenstelling daarvan. Van een onderlinge verbondenheid is sprake indien de personen binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree.

**1.32 kamergewijze verhuur**

het bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van onzelfstandige woonruimtes voor bewoning.

**1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken door maximaal twee bewoners op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van Wet milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**1.34 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**1.35 onzelfstandige woonruimte**

woonruimte die geen eigen toegang heeft of die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

**1.36 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.37 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.38 peil**

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.39 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.40 voldoende parkeergelegenheid**

het aanwezig zijn van voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Nota parkeernormen" van de gemeente Moerdijk, en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging.

**1.41 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.42 voorkeursgrenswaarde**

de bij een bestemmingplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van woningen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

**1.43 waterkering**

kunstmatige hoogte, natuurlijke hoogte of gedeelte daarvan met ondersteunende kunstwerken, die een waterkerende of mede een waterkerende functie hebben en als dusdanig geregistreerd zijn in de legger.

**1.44 wonen**

het houden van verblijf, het huren of het gehuisvest zijn in een woning.

**1.45    woning**

een complex van ruimten, niet zijnde onzelfstandige woonruimte, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstanden**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      bouwhoogte van een ondergrondse ruimte:**

de ruimte tussen de vloer van de ondergrondse ruimte en de bovenzijde van de begane grondvloer.

### **2.4      goothoogte van een gebouw:**

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

### **2.5      inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6      oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.7      afstand tot de (zijdelingse)perceelsgrens**

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel.

De in dit plan gegeven regels omtrent plaatsing, afstanden en maten van bouwwerken, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, luifels, schoorstenen, lichtkoepels, emissiekanalen, luchtwassers en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 m.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, speeltoestellen en parkeervoorzieningen; en
- d. landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals is opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn er bouwmogelijkheden voor balkons en andere ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij geldt dat:
  1. de diepte ten hoogste 2 meter bedraagt.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen elders dan genoemd in 3.2.2 sub a bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de hoogte van antennes en lichtmasten bedraagt respectievelijk ten hoogste 10 m en 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 *Strijdig gebruik***

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat gebruik van bijgebouwen als woning of als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

#### **3.3.2 *Voorwaardelijke verplichting geluid***

Het gebruik van de functie zoals genoemd in artikel 3.1 onder a is toegestaan indien:

- a. de gevels die zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn' als dove gevel worden uitgevoerd en in stand worden gehouden;
- b. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien:
  1. er een loggia wordt gerealiseerd die zodanig uitgevoerd wordt dat de geveldelen die grenzen aan verblijfsruimten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde(n) uit de Wet geluidhinder;
  2. voor de materialisering van de afsluiting van de loggia's dient Sunflex SF25 of Solarlux SL25, dan wel een gelijkwaardig alternatief toegepast te worden;
  3. met een akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse van de gevel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde(n) uit de Wet geluidhinder.

#### **3.3.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing***

Het gebruik van de functie zoals genoemd in artikel 3.1 onder a is toegestaan indien de landschappelijke inpassing als bedoeld in 3.1 onder d en in Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

## **Artikel 4      Leiding - Riool**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding met een diameter van ten hoogste 250 mm.

### **4.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits de belangen van de leiding niet worden geschaad. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

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

#### **4.4.1      Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **4.4.2      Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 4.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **4.4.3      Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad.

#### *4.4.4 Adviesprocedure*

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Hoofdstuk3      Algemene regels**

### **Artikel 5      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 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Parkeren**

Bij het bouwen op grond van de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen geldt dat:

- a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, uitsluitend kan worden gebouwd indien op het bouwperceel of in de directe omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze parkeergelegenheid als zodanig in stand wordt gehouden;
- b. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

### **6.2      Ondergronds bouwen**

#### *6.2.1      Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter onder peil.

#### *6.2.2      Afwijking*

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 6.2.1 sub b een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord.

#### *6.2.3      Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat dat moet worden voorzien in de aanleg en instandhouding van een waterbergende voorziening.
- b. Deze maatregel moet voldoen aan een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de “Vierde partiële herziening Algemene regels waterschap Brabantse Delta” en diens rechtsopvolger(s).

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Algemene gebruiksregel**

Het is verboden de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de gegeven bestemming.

### **7.2      Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld onder lid 7.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van kamergewijze verhuur van kamers in woningen en/of bijbehorende bouwwerken;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van schepen en andere vaartuigen voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### **7.3      Parkeren**

Bij het wijzigen van het bestaande gebruik op grond van de in hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen geldt dat:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken uitsluitend gewijzigd kan worden indien op het bijbehorend bouwperceel of in de directe omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en deze parkeergelegenheid als zodanig in stand wordt gehouden;
- b. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Het bepaalde onder sub a en b geldt niet voor het vergunde bestaande gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      geluidzone - industrie**

#### *8.1.1      Aanduidingsomschrijving*

Binnen de als 'geluidzone - industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

#### *8.1.2      Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1.1 ten behoeve van het realiseren van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies, mits:

- a.    voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- b.    sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor duurzaamheidsmaatregelen;
- b. een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- c. de overschrijdingen onder a en b mogen echter ten hoogste 1 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 5% worden vergroot;
- d. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

tenzij dit plan elders al over een afwijking bij een omgevingsvergunning voor overschrijding van de betreffende maatvoering beschikt.



## Hoofdstuk4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 10      Overgangsrecht

#### 10.1      Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een 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 bepaalde onder sub a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder sub a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2      Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder sub a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder sub a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 11      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Schansdijk 3a Zevenbergen”.