

ACCENT adviseurs



Bestemmingsplan Hoge Neerstraat 2

Regels

Gemeente Etten-Leur

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Hoge Neerstraat 2
Auteur(s):	Frank van der Putten
Gemeente:	Etten-Leur
Projectnaam:	Hoge Neerstraat 2
Projectnummer:	REG01-20057-05
Datum:	25 april 2022
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor **goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

H1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 12

H2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Groen 14
Artikel 4 Tuin 16
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 17
Artikel 6 Wonen - Aaneengesloten 19
Artikel 7 Wonen – Twee-aaneen 23
Artikel 8 Wonen - Vrijstaand 27
Artikel 9 Waarde – Archeologie 1 31

H3 Algemene regels 34

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 34
Artikel 11 Algemene bouwregels 34
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 35
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 36
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 36

H4 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 15 Overgangsrecht 37
Artikel 16 Slotregel 37

H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Hoge Neerstraat 2 met identificatienummer NL.IMRO.0777.0161HOGENEERSTR2-3001 van de gemeente Etten-Leur.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan- of uitbouw

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengesloten woning

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

1.7 Aan-huis-gebonden-beroep

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

1.8 Achtergevel

Het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw.

1.9 Afhankelijke woonruimte

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

1.10 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.

1.11 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.

1.12 Archeologisch onderzoek

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

1.13 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 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.

1.15 Bedrijfsactiviteiten

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

1.16 Bestaand

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

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bijgebouw

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

1.20 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.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

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

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.27 Cultuurhistorische waarde

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

1.28 Dak

Iedere boven beëindiging van een bouwwerk.

1.29 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk op zich is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.30 Erfafscheiding

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

1.31 Evenement

Een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het betreffende publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

1.32 Functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.33 Gebouw

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

1.34 Geluidbelaste gevel

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

1.35 Geluidgevoelig object

Gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.36 Geluidzone

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

1.37 Geschakelde woning

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

1.38 Gevellijn

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

1.39 Gevelvlak

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

1.40 Hoofdgebouw

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

1.41 Huishouden

De samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. De inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg met eigen voorzieningen, van verwanten of andere personen.
b. Een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband.
c. Een éénpersoonshuishouden.

1.42 Kantoor

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

1.43 Luifel

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

1.44 Mantelzorg

Zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is.

1.45 Monumentencommissie

De op basis van artikel 15 Monumentenwet 1988 ingestelde commissie met als taak het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Erfgoedverordening Etten-Leur en het monumentenbeleid.

1.46 Normale onderhoudswerkzaamheden

Werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden en bouwwerken.

1.47 Nutsvoorziening

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

1.48 Ondergeschikt bouwdeel

Bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteekt.

1.49 Ondergeschikte functie

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

1.50 Overkapping

Een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.

1.51 (Para)medische dienstverlening

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

1.52 Persoonlijke dienstverlening

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

1.53 Praktijkruimte

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

1.54 Reclamemast

Drager voor het maken van reclame voornamelijk gericht op gebruikers van de openbare ruimte (het publiek).

1.55 Scheidingslijn

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

1.56 Speelvoorziening

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

1.57 Twee- aaneen woningen

Blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden.

1.58 Verbeelding

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

1.59 Verdieping(en)

Vanaf de tweede bouwlaag en hoger.

1.60 Voorgevelrooilijn

Zie gevellijn.

1.61 Vrijstaande woning

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.62 Waterhuishoudkundige voorziening

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

1.63 Weg

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1894, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.64 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 ontwerpbestemmingsplan, tenzij anders is bepaald.

1.65 Winkel

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

1.66 Woning

Een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.67 Woonunit

Een (tijdelijke) woonunit voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg bestaande uit een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dagen/of nachtverblijf.

1.68 Zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meten

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

2.1.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.

2.1.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.1.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De breedte van een bouwwerk

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

2.1.6 De (horizontale) diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren.

2.1.7 De afstand van bouwwerken

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

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1,00 m buiten beschouwing blijven.

2.1.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.10 De gebruiksoppervlak

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

2.2 Overig

2.2.1 Peil

De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2.2 Hoogte van de weg

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

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Plantsoen, bermen en overige openbare groenvoorzieningen.
b. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
c. Fiets- en voetpaden en overige openbaar toegankelijke verhardingen alsmede voor bijbehorende:
d. Geluidwerende voorzieningen.
e. Nutsvoorzieningen.
f. Speelvoorzieningen.
g. Straatmeubilair.
h. Kunstobjecten.
i. Andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. Lid 3.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Tuinen en parkeerplaatsen behorende bij de aangrenzende gronden.

Alsmede voor bijbehorende:

b. Verhardingen.

c. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijvingen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

4.2.1 Aan- en uitbouwen

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

a. Bij elk 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 m² bedraagt.

c. De bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.2 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 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Wegen en woonstraten.
b. Fiets- en voetpaden.
c. Openbare parkeervoorzieningen.
d. Openbare groenvoorzieningen.

Alsmede voor bijbehorende:

e. Speelvoorzieningen.
f. Straatmeubilair.
g. Kunstobjecten.
h. Nutsvoorzieningen.
i. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
j. Andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

a. Lid 5.2.1 van dit artikel, voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,00 m.
b. Lid 5.2.2 van dit artikel, voor de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van maximaal 5,00 m.

Artikel 6 Wonen - Aaneengesloten

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Aaneengesloten woningen.

Alsmede voor bijbehorende:

b. Tuinen, en bijbehorende verhardingen.
c. Aan-huis-gebonden beroep.
d. Parkeren.
e. Andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. Een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden.
c. De breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 4,80 m.
d. De bouw van een woning gelegen binnen een geluidzone is uitsluitend toegestaan indien de geluidbelaste gevel van de woning wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB, dient te worden gegarandeerd.
e. In afwijking van het bepaalde onder d. is de bouw van een woning toegestaan indien voor wat betreft het wegverkeerslawaai de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden niet worden overschreden en aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand minder dan 3,00 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,00 m achter (het verlengde van) de gevellijn te worden gebouwd. Bij bouwpercelen met meerdere (verlengde) gevellijnen dient deze afstand van 1,00 m tot één gevellijn in acht genomen te worden.

b. Binnen het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning.
c. Buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:
    1 De gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bedragen, met een maximum van 50,00 m².
    2 De goot- en bouwhoogten van een aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning.
    3 De goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedragen respectievelijk maximaal 3,25 m en 5,50 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 van dit artikel voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

a. De oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m².
b. Bij de toepassing van dit artikel dient lid 6.1 in acht te worden genomen.

6.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en 6.2.1 voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit waarbij de volgende regels gelden:

a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
d. De oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m².

e. De bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,40 m.
f. De woonunit dient minimaal 3,00 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden geplaatst.
g. Per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten de toegestane bouwdiepte van de woning bebouwd worden.
h. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
i. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen.
j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep

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

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

6.4.2 Gebruiksverbod

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

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg.

b. Er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
d. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.
e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 7 Wonen – Twee-aaneen

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Twee-aaneen woningen.

Alsmede voor bijbehorende:

b. Tuinen en bijbehorende verhardingen.
c. Aan-huis-gebonden beroep.
d. Parkeren.
e. Andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. Een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m. De bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
c. De breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.
d. De bouw van een woning gelegen binnen een geluidzone is uitsluitend toegestaan indien de geluidbelaste gevel van de woning wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB, dient te worden gegarandeerd.
e. in afwijking van het bepaalde onder d. is de bouw van een woning toegestaan indien voor wat betreft het wegverkeerslawaai de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden niet worden overschreden en aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 van dit artikel voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep waarbij de volgende regels gelden:

a. De oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m².
b. Bij de toepassing van dit artikel dient lid 7.3.1 in acht te worden genomen.

7.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 van dit artikel voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
d. De oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m².
e. De bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.
f. De woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst.
g. Per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden.
h. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
i. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen.
j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep

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

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

7.4.2 Gebruiksverbod

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

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

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg.
b. Er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
d. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.
e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 8 Wonen - Vrijstaand

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Vrijstaande woningen.

Alsmede voor bijbehorende:

b. Tuinen en bijbehorende verhardingen.
c. Aan-huis-gebonden beroep.
d. Parkeren.
e. Andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. Een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelgrenzen (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m.
c. De goot- en bouwhoogten ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen niet worden overschreden.
d. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
e. De breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6 m.
f. De bouw van een woning gelegen binnen een geluidzone is uitsluitend toegestaan indien de geluidbelaste gevel van de woning wordt uitgevoerd in een constructie zonder te openen delen waarbij geldt dat in een dergelijke situatie een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van de toegepaste constructie en 33 dB, dient te worden gegarandeerd.
g. in afwijking van het bepaalde onder e. is de bouw van een woning toegestaan indien voor wat betreft het wegverkeerslawaai de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere waarden niet worden overschreden en aan de in dit besluit gestelde voorwaarden wordt voldaan.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Aan-huis-gebonden-beroep

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

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

8.3.2 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

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

a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
d. De oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m².
e. De bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m.
f. De woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst.
g. Per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden.
h. De woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden.
i. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen.
j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

8.3.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 van dit artikel voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak waarbij de volgende regels gelden:

a. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 100,00 m².
b. De oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 1000,00 m² of meer.
c. De overige bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in lid 2.2. van dit artikel zijn van toepassing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden-beroep

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

a. Het gebruik een kleinschalig karakter heeft en naar aard met het woonkarakter in overeenstemming is.
b. De inpandige praktijkruimte maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van de woning beslaat.
c. Een aangebouwde of vrijstaande praktijkruimte een maximale oppervlakte heeft van 50,00 m².
d. Het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is.

e. Het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
f. Er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

8.4.2 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:
a. Het gebruiken van aan- of uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning.
b. Het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.4.2. onder b. van dit artikel, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg.
b. Er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie.
d. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.
e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

a. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100,00 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. De verplichting zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmede kennelijk de bedoeling is om bouwwerkzaamheden te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100,00 m² te blijven.
c. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1 Het doen van nader archeologisch onderzoek.
    2 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    3 De verplichting tot het doen van opgravingen.
    4 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Verbod

a. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de gronden als bedoeld in lid 1 van dit artikel, werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde uit te voeren of uit te laten voeren, waarbij het daadwerkelijk te verstoren gebied groter is dan 100,00 m² en de bodemingreep dieper is dan 0,40 m.

b. Het verbod zoals genoemd onder a. is eveneens van toepassing bij een kleinere oppervlakte van het te verstoren gebied indien daarmede kennelijk de bedoeling is om werken en/of werkzaamheden geen bouwwerken zijnde, te splitsen om onder de gestelde ondergrens van 100,00 m² te blijven.

9.3.2 Uitzonderingen

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

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

9.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 3.1 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1 Het doen van nader archeologisch onderzoek.
    2 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    3 De verplichting tot het doen van opgravingen.
    4 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door bij een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. Uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

b. Het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

H3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

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

11.2 Bestaande afstanden en andere maten

a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of (gebruiks)oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een verleende vergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan in deze planregels zijn voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

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

11.3 Parkeren

a. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat binnen en direct aansluitend aan het totale plangebied van het bestemmingsplan ruimte beschikbaar is voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de onderstaande normen:
    1. 1,4 parkeerplaatsen per tussen- of hoekwoning
    2. 1,6 parkeerplaatsen per 2-onder-1-kap woning;
    3. 1,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning.
b. Indien 2 parkeerplaatsen achter elkaar worden aangelegd op eigen terrein met garage wordt dit gerekend als 1,3 parkeerplaats.
c. Indien 2 parkeerplaatsen achter elkaar worden aangelegd op eigen terrein zonder garage of carport wordt dit gerekend als 1 parkeerplaats.
d. Indien 2 parkeerplaatsen naast elkaar worden aangelegd op eigen terrein wordt dit gerekend als 2 parkeerplaatsen.'

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

12.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsomschrijvingen is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat een waterberging met de inhoud van ten minste 93,1 m^3 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

12.2 Voorwaardelijke verplichting groen

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingsomschrijvingen is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat de heg, ter hoogte van kavels 9, 10 en 11, langs de boomgaard aan de Hoge Neerstraat behouden blijft.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijkingen

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

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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.

14.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

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

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1 Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
   2 Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het gestelde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het genoemde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoge Neerstraat 2'.



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl