Bureau Dhondt
architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies

BESTEMMINGSPLAN ZUNDERTSEWEG 6

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Opdrachtgever
Mevr. C.P.A. van Sundert en Dhr. B.M. van Sundert

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
22019

IMRO-identificatie
NL.IMRO.0777.0181ZUNDERTSEWEG6-2001

Status
vastgesteld

Datum
13 maart 2023

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen - Vrijstaand 1	12
Artikel 5	Wonen - Vrijstaand 2	15
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**22**
Artikel 10	Overgangsrecht	22
Artikel 11	Slotregels	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Zundertseweg 6" van de gemeente Etten-Leur.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0181ZUNDERTSEWEG6- met de bijbehorende regels (en eventuele 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 is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw, zoals serres, bijkeukens, erkers, hobbykamers, veranda's 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 aan-huis-gebonden-beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke.

1.6 achtergevel:

het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw.

1.7 achtergevellijn:

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

1.8 afhankelijke woonruimte:

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

1.9 ambachtelijk bedrijf:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bestaand:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

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

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 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.

1.24 erker:

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

1.25 functie:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 gevelvlak:

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw door twee of meer huishoudens.

1.31 mantelzorg

zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende maar 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.

1.32 normale onderhoudswerkzaamheden

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

1.33 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.34 overkapping

een bouwwerk voorzien van een gesloten dak, omsloten door maximaal één wand.

1.35 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.36 praktijkruimte

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

1.37 tijdelijke woonunit

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

1.38 voorgevel

het meest voorwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw.

1.39 voorgevellijn:

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

1.40 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 woning:

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

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 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

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 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.

2.1.4 de (horizontale) diepte van een bouwwerk:

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

2.1.5 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.

2.1.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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.

2.1.7 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.

2.1.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.9 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.

2.1.10 de gebruiksvloeroppervlak

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

2.1.11 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.
c. voor een bouwwerk geen gebouw zijnde, de hoogte van het terrein ter plaatse van dat bouwwerk 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 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor bijbehorende:

b. gedeelten van opritten behorende bij een woonbestemming.
c. overige verhardingen.
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluiten ten dienste van de in artikel 3.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Aan- en uitbouwen

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

a. Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen.
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2.
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,5 meter.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter.

Artikel 4 Wonen - Vrijstaand 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen.

alsmede voor bijbehorende:

b. tuinen, erven en overige verhardingen.
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
d. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:

a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd.
c. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogten gelden de aanduidingen.

4.2.2 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 gelegen binnen het bouwvlak op een afstand van minder dan 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens dienen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd met dien verstande dat de afstand tot de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt.
c. op de gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m^2, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak, bebouwd mogen worden.
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning.
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning.
f. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 meter respectievelijk 5,5 meter.
g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.
h. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op grond van artikel 4.5.1 is verleend.

4.2.3 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 gebouwd.
b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

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

a. 4.2.2 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 m^2.
    2. per bouwperceel mag maximaal 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, bebouwd worden.
    3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 4.2.2 zijn van overeenkomstige toepassing.

b. 4.2.2 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^2.
    5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 meter.
    6. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst.
    7. per bouwperceel mag maximaal 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, bebouwd worden.
    8. de woonunit mag ook vrij van de woning 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 verwijderd te worden.

4.3.2 Procedure

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning die verleend is op grond van artikel 4.3.1 sub b in, indien de bij het verlenen van deze vergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 4.1 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 of maximaal 50 m^2 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 gebruiker 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.

4.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 4.1 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.
c. kamerbewoning.

4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

4.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.4.2 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 4.2.2 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.

4.5.2 Procedure

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning die verleend is op grond van 4.5.1 in, indien de bij het verlenen van deze vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Wonen - Vrijstaand 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen.

alsmede voor bijbehorende:

b. tuinen, erven en overige verhardingen.
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
d. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

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 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels.

a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. de afstand van de woning (een aan- of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw meegerekend) tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
c. de minimale breedte van de woning bedraagt 6 meter.
d. ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogten gelden de aanduidingen.

5.2.2 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. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen het bouwvlak of het verlengde daarvan tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.
c. op de gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m^2, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak, bebouwd mogen worden.
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning.
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 0,3 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van de woning.
f. de goot- en bouwhoogten van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 meter respectievelijk 5,5 meter.
g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen buiten het (verlengde) bouwvlak mogen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.
h. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.5.1 is verleend.

5.2.3 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 gebouwd.
b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

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

a. 5.2.2 onder 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 m^2.
    2. per bouwperceel mag maximaal 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, bebouwd worden.
    3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 5.2.2 zijn van overeenkomstige toepassing.

b. 5.2.2 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^2.
    5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 meter.
    6. de woonunit dient minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden geplaatst.
    7. per bouwperceel mag maximaal 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, bebouwd worden.
    8. de woonunit mag ook vrij van de woning 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 verwijderd te worden.

5.3.2 Procedure

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning die verleend is op grond van artikel 5.3.1 sub b in, indien de bij het verlenen van deze vergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 5.1 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 de woning of maximaal 50 m^2 van de bijgebouwen beslaat.
c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt hetgeen betekent dat degene die de

activiteiten in de woning of bijgebouw uitoefent 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.

5.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik strijdig met de bestemming zoals bedoeld in artikel 5.1 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.
c. kamerbewoning.

5.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

5.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.4.2 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 5.2.2 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.

5.5.2 Procedure

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning die verleend is op grond van 5.5.1 in, indien de bij het verlenen van deze vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels.

a. binnen het bouwvlak zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 4 meter.
b. zowel binnen als buiten het bouwvlak is een onoverdekt zwembad toegestaan mits het zwembad is gelegen achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning en de ondergrondse bouwdiepte maximaal 4 meter bedraagt.
c. naast het bepaalde onder a is een overdekt zwembad toegestaan mits de bouwregels voor bijgebouwen in acht worden genomen en de ondergrondse bouwdiepte maximaal 4 meter bedraagt.

7.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels 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 parkeer situatie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het profiel van wegen en/of openbaar gebied wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of de noodzakelijke inrichting van het openbaar gebied daartoe aanleiding geeft. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 3 meter ten opzichte van de bestemmingsgrenzen toelaatbaar.
b. 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 van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is met dien verstande dat de grenzen en/of bouwvlakken met niet meer dan 3 meter mogen worden verschoven.
c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 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 een aangrenzende bestemming of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken danwel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5 meter ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.

9.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Het eerste lid 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.

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 eerste lid, 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 eerste lid 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 Slotregels

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van het bestemmingsplan "Zundertseweg 6".

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