Bestemmingsplan

- Regels -

Bramert-Noord Fase 1

Gemeente Stein



POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Bramert-Noord Fase 1

Gemeente Stein

IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPBramertNoordF1-0003
Status:	vastgesteld
Datum:	23 juni 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	15
Artikel 5	Wonen	17
Artikel 6	Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	26
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 13	Algemene procedureregels	32
Artikel 14	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 15	Overgangsrecht	35
Artikel 16	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bramert-Noord Fase 1' met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPBramertNoordF1-0003 van de gemeente Stein.

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 het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid dan wel het bereiden van maaltijden voor derden, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal zonder personeel in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.7 activiteit:

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.8 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.9 archeologischewaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd.

1.12 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.13 besluit omgevingsrecht:

besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.14 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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.

1.26 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige voorzieningen zoals straatvoorzieningen voor afvalstoffen, transformatiehuisjes, schakelvoorzieningen, telefooncellen of wachthuisjes.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.30 gebouw:

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

1.31 gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.32 geschakelde woning:

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.33 gevellijn:

de bouwgrens die nagenoeg gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.34 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 belangrijkst is.

1.35 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.36 huishouden:

de bewoning van een woning door:

a. één persoon;
b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.37 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, toercaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.38 maaiveld:

de oorspronkelijke bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.39 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.40 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.41 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.42 ondergeschikt:

van beperkte betekenis qua omvang, functie dan wel financieel gerelateerd voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aan het hoofdgebouw, de hoofdfunctie of het inkomen.

1.43 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.44 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.45 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.46 parkeerbeleidsnota:

de op 28 juni 2006 door de raad vastgestelde en daarna opnieuw bekrachtigde nota waarin het gemeentelijke beleid verwoord is ten aanzien van parkeren.

1.47 peil:

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.48 recreatie:

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.49 recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserijen, alsmede route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.50 seksinrichting:

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

1.51 setback:

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte c.q. de berekening van het aantal bouwlagen. In geval een set-back aanwezig is, is het niet toegestaan de set-back af te dekken met een kap dan wel op de set-back nog een set-back te bouwen.

1.52 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.53 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen, abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.54 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.55 wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.56 waterhuishoudkundigevoorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.57 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.58 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

1.59 woning/wooneenheid:

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.60 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.61 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.62 zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen, maar wel ingericht c.q. gebruikt mag worden als verblijfruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwingspercentage:

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 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.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 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.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 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.

2.10 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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrns dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 2,00 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
b. speelvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen;
c. kunstobjecten;
d. doeleinden van openbaar nut;
e. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
g. inritten/uitritten ter ontsluiting van woningen door het groen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
h. parkeervoorzieningen/parkeerplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemming en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van openbaar nut.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
d. behorende tot het straatmeubilair;
e. ten behoeve van openbaar nut;
f. speelvoorzieningen;
g. daarmee vergelijkbare bouwwerken.

met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 5,00 meter mag bedragen, met

uitzondering van:

- kunstobjecten, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- lantaarnpalen, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hoogtebepalingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere hoogte, met dien verstande dat:

a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
b. de hoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

3.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

3.8 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersdoeleinden;
b. groenvoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluiting zijn toegestaan;
e. doeleinden van openbaar nut;
f. waterlopen, waterpartijen en waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

1. straatmeubilair;
2. kunstwerken;
3. afvalinzameling;
4. extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangewezen dubbelbestemming en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat;

a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,00 m mag bedragen;
b. de oppervlakte maximaal 15 m2 mag bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
c. behorende tot de recreatieve voorziening, zoals recreatieve bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
d. behorende tot het straatmeubilair;
e. ten behoeve van afvalinzameling;
f. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten;
g. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 5,00 m mag bedragen, uitgezonderd dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 10,00 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing

4.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing

4.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing

4.8 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.5.3;
2. webshop aan huis, overeenkomstige het bepaalde in artikel 5.5.4;
3. de (overige) daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemming en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 14.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen (vrijstaand, twee aan een, geschakeld);
b. de daarbij behorende bijgebouwen;
c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, welke qua aard en afmetingen bij de bestemming passen.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag voor maximaal 100% worden bebouwd;
c. per bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeduide aantal woningen worden gebouwd, mits:
    1. de afstand van de vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3,00 meter bedraagt aan beide zijden van de woning;
    2. de afstand van de halfvrijstaande woning of eindwoning tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3,00 meter bedraagt aan de zijde waar de woning niet geschakeld zijn;
    3. de breedte van de woning minimaal 5,40 meter bedraagt;
    4. de diepte van de woning maximaal 12 meter bedraagt voor geschakelde woningen;
    5. de diepte van de woning maximaal 15 meter bedraagt voor twee aan een en vrijstaande woningen;
d. geschakelde woningen mogen aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
e. de bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen;
f. in maximaal 2 bouwlagen mag worden gebouwd;
g. de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3,50 meter;
h. woningsplitsing is niet toegestaan;
i. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of maximaal 3 meter uit en evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat de woningen ter plaatse van de figuur 'gevellijn'

georiënteerd dienen te zijn op deze zijde;

j. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels boven de voordeur en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,50 meter bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de woning;
k. de bouwhoogte van een erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand van de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 3,00 meter.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen mag, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, maximaal 75 m^2 bedragen;
d. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel voor maximaal 50% worden bebouwd;
e. de goothoogte mag maximaal 3,30 meter bedragen;
f. de bouwhoogte mag maximaal 5,50 meter bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,50 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 meter mag bedragen;
d. per perceel is één zwembad toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad wordt gebouwd binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', achter het (verlengde van) de achtergevel en ten minste 3,00 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens;
    2. het zwembad mag niet worden overdekt, tenzij het bouwen van een overkapping niet in strijd is met de bouwregels ter plaatse.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

5.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

a. het stedenbouwkundig beeld;
b. de verkeerssituatie;

c. een goede parkeerbalans;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van oppervlakte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 ten behoeve van een groter oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
b. de bijgebouwen qua omvang en verschijningsvorm passen bij de aard en kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving;
c. dit geen nadelige gevolgen heeft voor aangrenzende percelen, qua bezoning en gebruiksmogelijkheden;
d. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
e. de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 150 m2 mag bedragen;
f. de grond ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' per bouwperceel voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
b. een aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 5.5.3;
c. een bed & breakfast;
d. kinderopvang;
e. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
f. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting woningen

In afwijking van het bepaalde onder artikel 5.1.1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat de woningen en inrichting van zowel de openbare ruimte als het groen overeenkomstig het stedenbouwkundig plan c.q. beplantingsplan is gerealiseerd, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels (stedenbouwkundig plan Bramert Noord (fase 1), d.d. 28 juli 2021), en dat vervolgens zowel kwantitatief als kwalitatief in stand wordt gehouden.

5.5.3 Aan huis verbonden beroepen

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep tot een maximum oppervlak van 75 m2;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;

e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein of in de directe omgeving bij een openbaar aangelegde parkeerplaats;
h. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

5.5.4 Webshop aan huis

Een webshop aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. een webshop aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
b. maximaal mag 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning respectievelijk 1/3 van de oppervlakte van de bijgebouwen worden gebruikt voor een webshop aan huis tot een maximum oppervlak van 40 m2;
c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
f. er vindt geen bedrijfsmatige opslag in de buitenlucht plaats;
g. er vindt geen verkoop aan huis plaats;
h. de producten worden door de klant niet ter plaatse besteld;
i. de bestelde producten worden door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder b ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat:

a. dit gebruik een vloeroppervlakte van maximaal 40 m2 beslaat;
b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
c. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
f. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
g. geen sprake is van verkeersoverlast en in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein of in de directe omgeving bij een openbaar aangelegde parkeerplaats;
h. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van zelfgemaakte producten dan wel van ondergeschikte aard;
i. er ten hoogste één gevelreclame-uiting is toegestaan tot een afmeting van maximaal 50 bij 100 cm.

5.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

5.8 Omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

5.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden, meer in het bijzonder voor:

a. een hoge archeologische verwachting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting';
b. een middelhoge archeologische verwachting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, behoudens:

a. voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 250 m² of de diepte van de bodemingreep kleiner is dan 40 cm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting';
b. voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m² of de diepte van de bodemingreep kleiner is dan 40 cm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting'.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming wanneer de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm beneden maaiveld, en:

a. het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting';
b. het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting';

met dien verstande dat:

1. de aanvrager een archeologisch rapport overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. uit het rapport onder 1. blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek uit te voeren de aanwezige archeologische waarden veilig kunnen worden gesteld;
3. schade aa n het archeologisch bodemarchief door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.

6.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c. van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.3.1 en 6.3.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

e. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
f. een bouwplan dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
g. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

6.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van waterlopen en waterpartijen en het aanleggen van drainage;
b. het ophogen van gronden;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het vellen of rooien van beplantingen waarbij wortels dieper dan 40 cm worden uitgegraven of gefreesd;
f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
g. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c. van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.4.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.4.1 en 6.4.2 is niet van toepassing:

a. indien de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm onder maaiveld en de oppervlakte van de bodemingreep:
    1. kleiner is dan 250 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting';
    2. kleiner is dan 2.500 m2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - middelhoge archeologische verwachting';
b. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden in de bodem zijn aangetroffen of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. indien de werken en / of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. indien werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
    2. archeologisch onderzoek betreffen;
    3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

6.4.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarbij aanvrager een rapport dient te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' of de binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduidingen geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. aan de gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en een binnen deze dubbelbestemming opgenomen aanduiding toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
c. de oppervlaktes en/of de dieptes als genoemd in artikel 6.2 en artikel 6.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen;
d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

8.2 Ruimte tussen bouwwerken

8.2.1 Tussenruimte

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,20 meter daarboven minder dan 1,00 meter breed zijn;
b. niet toegankelijk zijn.

8.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 8.2.1 geldt niet voor bebouwing van ondergeschikte aard op het erf of op het aangrenzende erf.

8.2.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

8.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.3.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende eigen terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn.

8.3.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.3.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 meter bij 5,00 meter en maximaal 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen.

8.3.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

8.3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 'geluidzone - industrie'

10.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

10.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Meetverschillen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van op de verbeelding aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

11.2 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte maximaal 15 m2 mag bedragen;
b. de goothoogte maximaal 3,00 meter en de bouwhoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voorrangsregels

14.1.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 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 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.

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 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bramert-Noord Fase 1' van de gemeente Stein.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl