Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5 stedenbouw bv

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

"Canadaplein 1 En Bergsestraat 10", Woensdrecht

Projectnummer: 194441
Datum: 11-09-2020

Gemeente Woensdrecht

Bestemmingsplan

"Canadaplein 1 En Bergsestraat 10", Woensdrecht

Verbeelding
id-nr : NL.IMRO.0873.HUYBxBPXXXxHERZxXX-CO01
d.d. : 09-09-2020

Planstatus : concept
Datum: : 11-09-2020

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**7**
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Gemengd - 3	13
Artikel 4	Wonen - 3	16
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 6	Waarde - Archeologie	22
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**25**
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	26
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 12	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**33**
Artikel 13	Overgangsrecht	33
Artikel 14	Slotregel	34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan “Canadaplein 1 en Bergsestraat 10” met identificatienummer NL.IMRO.0873.HUYBxBPXXXxHERZxXX-CO01 van de gemeente Woensdrecht;

1.2 wijzigingsplan

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

1.3 verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijgebouw

een met een overlap van minimaal 1,2 meter aan het hoofdgebouw, geheel of gedeeltelijk, verbonden gebouw; anders is sprake van een vrijstaand bijgebouw;

1.7 afhankelijke woonruimte

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

1.8 archeologische verwachtingswaarde

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 activiteiten uit oude tijden;

1.9 bebouwd oppervlak

het totaal van de oppervlakten van bouwwerken voor zover deze een grotere hoogte hebben dan 1,2 m, met dien verstande dat pergola's, erf-/perceelafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;

1.10 bebouwing

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

1.11 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 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 en zolder;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de 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 carport

een dakconstructie, hoofdzakelijk bedoeld voor de stalling van voertuigen, aan maximaal drie zijden begrensd door wanden, waarvan in ieder geval de naar feitelijke voorgevel gekeerde zijde geen wand heeft;

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of de dakrand van het dak, dat het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.26 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksbedrijf;

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 gebouw

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

1.29 gevellijn

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat, in architectonisch en/of functioneel opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

de in de bij de planregels behorende “Staat van Bedrijven” (Bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering VNG) genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.32 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.33 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouwzijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.35 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.36 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 hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
    - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.37 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.38 seksbedrijf

de activiteit, bestaande uit het bedrijfsmatig gelegenheid geven tot prostitutie of tot het verrichten van seksuele handelingen voor een ander tegen betaling of uit het bedrijfsmatig aanbieden van vertoningen van erotisch-pornografische aard tegen betaling;

1.39 voorgevel

de meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aan de straatzijde of het openbaar gebied;

1.40 vrijstaand bijgebouw

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw; een bijgebouw dat een overlap van minder dan 1,2 meter met het hoofdgebouw heeft wordt aangemerkt als een vrijstaand bijgebouw;

1.41 vrijstaande woning

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.42 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.43 water- en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.44 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.46 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. horeca van categorie 1, 2 en 3;
d. kantoor;
e. bedrijf van categorie 1 en 2;
f. maatschappelijk;
g. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen;

met dien verstande dat:

h. wonen is toegestaan, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum.

met daaraan ondergeschikt:

i. aan- en bijgebouwen;
j. erven en tuinen;
k. verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofd- en bijgebouwen

Op de tot 'Gemengd - 3 bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 3.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag per bouwperceel slechts één hoofdgebouw aanwezig zijn;
d. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven op de verbeelding;
e. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter;
f. op de onderhavige gronden is het toegestaan gebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;
g. op eigen terrein, dan wel op eigen terrein binnen een straal van 100 meter van het betreffende bouwplan, dient te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
i. bijgebouwen dienen minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

j. in afwijking van het hiervoor onder a bepaalde is het toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat
   1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
   2. de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
   3. de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3 meter bedraagt;
   4. de breedte maximaal 75 % van de gevel bedraagt;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het aangegeven bouwvlak maximaal 4 meter bedragen;
b. buiten het aangegeven bouwvlak bedraagt de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2,5 meter;
c. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de brandveiligheid;
g. de parkeerruimte op eigen terrein.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artike 3.2.1 sub g voor het voorzien van (een deel van) de parkeerbehoefte in het openbaar gebied mits:

a. het fysiek niet mogelijk is doordat niet in bereikbaarheid kan worden voorzien;
b. het niet ten koste gaat van (bestaande parkeergelegenheid ten behoeve van wonen;
c. het elders op eigen terrein niet mogelijk is de parkeerbehoefte op te lossen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

a. voor de uitoefening van een bedrijf, anders dan categorie 1 en 2;
b. voor de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, anders dan daar waar deze nu bestaan;

c. seksbedrijven, coffeeshops, discotheken en bardancings;
d. van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;

3.5.2 Woningvermeerdering

Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan, voor zover dit leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van woningvermeerdering, mits:

a. de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
b. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
c. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn.

Artikel 4 Wonen - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum;

met daaraan ondergeschikt:

b. aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. erven en tuinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 4.1 genoemde functies worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

a. de oppervlakte aan bebouwing, bestaande uit hoofdgebouw, vrijstaande bijgebouwen, aangebouwde bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals carports, overkappingen, ondergrondse bouwwerken e.d., mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom B van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing”;
b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.3 sub d en e;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.4 sub c en d;
d. buiten het bouwvlak is het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan, met dien verstande dat dit verbod niet van toepassing is voor het oprichten van erf-/perceelafscheidingen, pergola's, vlaggenmasten e.d..

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen, in de vorm van vrijstaande-, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, worden gebouwd;
b. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen geheel of gedeeltelijk gebouwd te worden in of evenwijdig aan de gevellijn;
c. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen een zone van 15 meter achter de gevellijn;
d. de oppervlakte aan bebouwing als hoofdgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom C van de als bijlage bij deze regels

toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing”;

e. de afstand tot een zijdelingse bouwperceelsgrens van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer hoofdgebouwen aaneen, voor zover het de niet aangebouwde zijde(n) betreft, dient minimaal 3 meter te bedragen;
f. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 9 meter.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
b. de oppervlakte aan bebouwing als vrijstaand bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom D van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing”;
c. de oppervlakte aan bebouwing als aangebouwd bijgebouw mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom E van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing”;
d. bijgebouwen voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan, met dien verstande dat de bestaande inhoud of de situering niet mag worden vergroot respectievelijk worden veranderd, uitgezonderd het bepaalde in 4.2.3 sub e;
e. het is toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de hier bedoelde bijgebouwen tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
    3. de afstand tot een bouwperceelsgrens, grenzend aan de openbare ruimte, minimaal 3 meter bedraagt;
    4. de breedte maximaal 75% van de gevel bedraagt;
f. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte maximaal 5,8 meter bedragen;
g. voor bijgebouwen geldt dat deze minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte aan bebouwing als bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maxima vermeld in kolom F van de als bijlage bij deze regels toegevoegde “Tabel Toegestane Bebouwing” met dien verstande dat pergola's, erf-/perceelafscheidingen, e.d. buiten beschouwing worden gelaten;
b. op de gronden, gelegen achter de feitelijke voorgevel, mag de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van pergola's e.d., waarvan de hoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, alsmede overkappingen, carports e.d., waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen en minimaal 1 meter achter de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd, met uitzondering van carports waarvoor geldt dat deze tot aan de feitelijke voorgevel mogen worden gesitueerd;
c. op de gronden, gelegen vóór de feitelijke voorgevel, mag, uitgezonderd het bepaalde in sub d, de

hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;

d. het is toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van een luifel vóór de feitelijke voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te bouwen, met dien verstande dat:
   1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
   2. de hier bedoelde bouwwerken tot op de perceelsgrens mogen worden opgericht, mits binnen de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebleven;
   3. de breedte maximaal 30% van de gevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt, maar nooit breder is dan 1,75 meter.

4.2.5 Erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties

Voor het bouwen van erf-/perceelafscheidingen op hoeksituaties gelden de volgende regels:

a. op de gronden, voor zover deze achter de feitelijke voorgevel zijn gelegen én sprake is van een hoeksituatie, zijn erf-/perceelafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 2 meter;
b. op de gronden, voor zover deze vóór de feitelijke voorgevel zijn gelegen, zijn erf-/perceelafscheidingen toegestaan tot een hoogte van 1 meter, met dien verstande dat over een lengte van maximaal 30% van de feitelijk te realiseren c.q. gerealiseerde erf-/perceelafscheiding een hoogte is toegestaan van maximaal 2 meter, mits sprake is van:
   1. een functionele verhoging, zoals een poort of markering van een toegangspad c.q. inrit;
   2. een overwegend transparante uitvoering.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van directe omgeving);
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de brandveiligheid.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bestemmingen opgenomen bouwgrens met gevellijn te verschuiven met maximaal 10 meter en vervangende nieuwbouw c.q. nieuwbouw, voor zover dit niet leidt tot woningvermeerdering, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding, in welk geval woningvermeerdering is toegestaan tot het aangegeven maximum, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er dient sprake te zijn van een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit, waarbij gelet wordt op de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
b. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de verkeersveiligheid, alsmede de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. door middel van onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, worden in ieder geval bedoeld:

a. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksbedrijf, het kweken en/of telen van verdovende middelen voor zover dit het voorzien in de eigen behoefte te boven gaat;
c. het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis, dan wel bedrijfsmatige activiteiten, uitgezonderd het bepaalde in 4.5.2 en 4.5.3;
d. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken ten behoeve van detailhandel in:
    1. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
    2. volumineuze goederen;
    3. erotisch getinte artikelen;

4.5.2 Beroep aan huis

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en/of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van beroep aan huis, mits:

a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
b. per bouwperceel het oppervlak aan bebouwing dat hiervoor wordt gebruikt niet meer is dan 100 m².

4.5.3 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het is toegestaan om binnen deze bestemming gronden en/of gebouwen c.q. bouwwerken te gebruiken voor de uitoefenening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, passende in een woonomgeving, mits:

a. het betreft bedrijven die voorkomen onder categorie 1 en 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen;
b. het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
c. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, wat betekent dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bebouwing, met een absoluut maximum van 40 m², ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten gebruikt mag worden;
d. vast staat dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
e. het geen publiekgerichte voorziening betreft;
f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dit houdt in dat degene die de activiteiten uitvoert tevens bewoner is van het hoofdgebouw;
g. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
h. het aan de bestemming onttrekken van (een deel) van de bij het betreffende hoofdgebouw behorende garage slechts is toegestaan, indien op het bij de woningbehorende erf vervangende parkeerruimte, bestaande uit ten minste één parkeerplaats, aanwezig is;
i. er geen sprake is van detailhandel;
j. de activiteit(en) niet leiden tot een onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur binnen de gemeent.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied, onder andere bestaande uit wegen, straten, pleinen, terrassen, verhardingen en fiets- en voetpaden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven en paden, inclusief bermen;

met daaraan ondergeschikt:

b. (digitale) informatie- en reclameborden;
c. groen- en speelvoorzieningen;
d. hondentoiletten;
e. parkeervoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen.
i. waterlopen en waterpartijen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voor het bouwen van (digitale) informatie- en reclameborden gelden de volgende regels

a. de oppervlakte mag niet groter zijn dan 6 m²;
b. de bouwhoogte mag niet groter zijn dan 6 meter;

5.2.2 Voor het bouwen van de overige bouwwerken gelden de volgende regels

a. de oppervlakte mag niet groter zijn dan 20 m²;
b. de hoogte van bouwwerken mag maximaal 4 meter bedragen, zulks met uitzondering van bewegwijzering, mededelingsborden, verkeerslichten, verlichtingsarmaturen e.d., waarvan de hoogte maximaal 12 meter mag bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2, ten behoeve van het inrichten van een jongerenontmoetingsplaats (JOP) voor een periode van maximaal 5 jaar, onder voorwaarden dat:

a. er per jongerenontmoetingsplaats maximaal één gebouw is toegestaan die aan het volgende voldoet:
    1. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m2;
    2. de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
    3. de bouwhoogte lichtmasten maximaal 8 meter mag bedragen;
b. de afstand tot woningen mag niet minder bedragen dan 50 meter;
c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de verkeersveiligheid;
d. de jongerenontmoetingsplaats niet leidt tot onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
e. er, vanuit het oogpunt van sociale veiligheid, sprake moet zijn van een open karakter;

f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, hetgeen tevens inhoudt dat in ieder geval de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het opstellen van (markt)standplaatsen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'markt';

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1, ten behoeve van het gebruik als jongerenontmoetingsplaats (JOP) voor een periode van maximaal 5 jaar, onder de in artikel 10.4 genoemde voorwaarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende middelhoge en hoge archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
b. de bouw van een bijgebouw, de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw of het oprichten van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarvoor graafwerkzaamheden worden verricht op een diepte van meer dan 0,60 meter onder de oppervlakte en waarvan de toename van de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat het in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits de indiener bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegt van een ter zake deskundige, waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, of;
b. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, of;
c. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau met meer dan 0,60 meter door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren of afgraven;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 0,60 meter onder de opper-vlakte, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen, het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
c. het aanbrengen van meer dan 0,60 meter diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart, en waarbij die verstoring plaatsvindt:
    1. in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde en/of een niet gekarteerd gebied, òf;
    2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 100 m².

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in 6.1 genoemde belangen;
b. de indiener bij de vergunningsaanvraag een archeologisch rapport overlegt van een terzake deskundige, waaruit blijkt dat:
    1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd, òf;
    2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad, òf;
    3. in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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 Algemene regels m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken, voor zover niet onder bovengrondse bebouwing is gesitueerd en voor zover een grotere hoogte hebben dan 1,2 meter, mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het perceelsafhankelijke maximum vermeld in kolom D van de als bijlage “Tabel Toegestane Bebouwing”, met dien verstande dat het totaal van alle bebouwing (kolom C+D+E+F) het betreffende maximum in kolom B niet overschrijdt;
c. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

8.1.2 Afwijken voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een grotere ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 sub d. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

8.2 Bestaande afstanden en maten

a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. in die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Luchtvaartverkeerzone - 2

9.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 2' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 56 meter boven N.A.P. in verband met de IHCS dat aangeeft het beschermingsgebied van de IHCS. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

9.2 Vrijwaringszone - radar

9.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde c.q. voor een hogere bebouwing dan de maximum bouwhoogte van 63 meter boven N.A.P. teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen. Deze maximum hoogten mogen ook niet worden overschreden door bouwwerken zoals antennes, vlaggenmasten e.d.

9.2.2 Afwijking

a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
b. voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van het Ministerie van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

9.3 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

9.3.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden bedoeld voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

9.3.2 Oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien daardoor de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt geschaad.

9.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

9.4.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringzone – molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld als molenbiotoop. De gronden zijn bestemd als obstakelvrije ruimte ten behoeve van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig. Onder obstakel moet voor de uitleg van dit artikel bouwwerken en beplanting worden verstaan.

9.4.2 Bouwregels

a. in afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemming(en) is het verboden op deze gronden enig bouwwerk te bouwen met een grotere hoogte dan 1/50e van de afstand, gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de op de verbeelding aangeduide molen, vermeerderd met 3 meter;
b. het in 9.4.2 sub a vervatte verbod geldt niet voor bouwwerken waarvan de bouwhoogte lager is dan 6 meter;
c. in afwijking van het bepaalde bij de mede aangewezen bestemming(en) is het verboden op deze gronden beplanting te hebben met een grotere kruinhoogte dan 1/5e van de afstand, gemeten tussen de beplanting en de voet van de op de verbeelding aangeduide molen, vermeerderd met 3 meter;
d. het in 9.4.2 sub c vervatte verbod geldt niet voor beplanting waarvan de kruinhoogte lager is dan 6 meter;

PM gemeente: het bouwplan aan het Canadaplein voldoet niet aan de regel in 9.4.2 sub a. Hoe hier mee om te gaan?

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

a. het is verboden op de in lid 9.4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
    2. het ophogen van gronden;
    3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
b. het in 9.4.3 sub a vervatte verbod geldt niet voor:
    1. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
    2. werken en werkzaamheden, welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
    3. het aanbrengen van antennes en zend- en lichtmasten;
c. de werken en werkzaamheden, als bedoeld in 9.4.3 sub a zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 56 meter boven N.A.P.;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

10.2 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor het toestaan van het gebruik van een bij een (dienst-)woning behorend (vrijstaand) bijgebouw of tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies wordt ingewonnen van een, door burgemeester en wethouders aan te wijzen, onafhankelijke deskundige;
b. de afhankelijke woonruimte mag slechts worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. een vloeroppervlak van ten hoogste 80 m² van de op grond van de respectievelijke bouwvoorschriften bij een (dienst-)woning toegestane (vrijstaande) bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte;
e. de omgevingsvergunning vervalt zodra onder sub a bedoelde noodzaak is komen te vervallen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en / of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan de parkeernormen zoals bepaald in het 'GVVP 2016-2020'
b. indien het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
c. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. 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.
2. 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%.
3. 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het wijzigingsplan 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.
3. 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan “Canadaplein 1 en Bergsestraat 10" van de gemeente Woensdrecht.

Verbeelding