

# REGELS



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Tuin	17
Artikel 5 Verkeer	19
Artikel 6 Wonen - 2	21
Artikel 8 Wonen - 5	25
<b>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</b>	<b>29</b>
Artikel 9 Antidubbelregel	29
Artikel 10 Algemene bouwregels	29
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 14 Algemene procedureregels	30
<b>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>33</b>
Artikel 15 Overgangsregels	33
Artikel 16 Slotregels	34
<b>Hoofdstuk 5 BIJLAGE BIJ REGELS</b>	<b>35</b>
Parkeernormen	35



# Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Plantagebaan 192 Wouwse Plantage' (NL.IMRO.1674.2062PLANTAGEB192-0301) van de gemeente Roosendaal;

### 1.2 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een (vrij) beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig ontwerp-technisch, consumentenverzorgend (met uitzondering van erotisch gerichte dienstverlening) of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie en de ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.3 aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

### 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 aardkundige waarden

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken zoals geologie, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

### 1.7 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

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

### 1.8 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf -niet zijnde een aan huis gebonden beroep- waarbij het productieproces grotendeels wordt uitgevoerd met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven; voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

### 1.9 ambulante handel

het te koop aanbieden van consumptiegoederen aan particulieren vanuit een (markt)kraam, verkoopwagen, grondplaats of standplaats in de openbare ruimte;

### 1.10 archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.11 archeologisch onderzoek**

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.12 archeologische begeleiding**

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.13 archeologische opgraving**

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veilig gesteld;

**1.14 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

**1.15 bebouwing**

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

**1.16 bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel of gedeelte daarvan, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**1.17 bedrijfs-/dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk bedoeld voor (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.18 belwinkel**

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

**1.19 beperkt kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.20 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)**

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

**1.21 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.22 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

#### **1.24 bijzondere woonvormen**

met het wonen enigszins vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten voor andere groepen dan een gezin of daarmee vergelijkbare vorm van een vast samenlevingsverband, zoals gezinsvervangende woningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, waaronder in ieder geval een hospice wordt verstaan, alsmede bejaardentehuizen en verzorgingstehuizen;

#### **1.25 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;

#### **1.26 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.27 bouwperceel**

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

#### **1.28 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.29 bouwvlak**

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

#### **1.30 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

#### **1.31 coffeeshop**

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een coffeeshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'coffeeshop';

#### **1.32 consumentenvuurwerk**

vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit;

#### **1.33 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk, gebied of landschapselement toegekende waarde in verband met ouderdom, gaafheid, zeldzaamheid en herkenbaarheid vanuit historisch oogpunt in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

#### **1.34 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen, die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit onder detailhandel wordt mede begrepen: een afhaalservice zonder de mogelijkheid om ter plaatse te consumeren;

#### **1.35 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 seksinrichting;

### **1.36 dienstverlening**

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes;

### **1.37 erotisch gericht bedrijf c.q. inrichting**

bedrijf c.q. inrichting, waarin voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:

- a. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- b. seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van porno-erotische aard worden gegeven;
- c. seksclub: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van porno-erotische aard worden gegeven c.q. gelegenheid wordt geboden voor het verrichten van handelingen van porno-erotische aard, al dan niet gecombineerd met het bedrijfsmatig ten behoeve van gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en/of kleine etenswaren;

### **1.38 garages en bergingen**

een gebouw bedoeld voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

### **1.39 gebouw**

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

### **1.40 geluidshinderlijke inrichtingen**

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2001, 29) en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb. 1993, 50, laatst gewijzigd Stb. 2002, 604);

### **1.41 gevel**

zijde van een gebouw;

### **1.42 growshop**

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan een growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

### **1.43 handel in softdrugs**

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

### **1.44 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;



**1.45 kantoor**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk bestemd is voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek;

**1.46 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

**1.47 landschapselementen**

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.;

**1.48 landschapswaarde**

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en uitwisseling;

**1.49 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.50 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.51 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

**1.52 patiowoning**

Een patiowoning is een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren;

**1.53 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 Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.54 permanente bewoning**

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

**1.55 prostitutie**

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

**1.56 retentiegebied**

gronden en werken ten behoeve van de waterkering, ingericht voor het ontvangen, tijdelijk bergen en daarna geleidelijk lozen dan wel infiltreren van water;

**1.57 risicovolle inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (27 mei 2004, Staatsblad 2004, 250) en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatscourant 23 september 2004, nr. 183) een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.58 ruimtelijke kwaliteit**

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte;

**1.59 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoning van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.60 smartshop**

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

**1.61 standplaats voor ambulante handel**

plaats in de openbare ruimte waar handelaren hun waren te koop aanbieden.

**1.62 statische opslag**

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

**1.63 stedenbouwkundig beeld**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**1.64 stedenbouwkundige waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**1.65 verblijfsmiddelen**

een voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken, voer- en vaartuigen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten;

**1.66            voorgevel**

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

**1.67            voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

**1.68            wonen**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid, zoals omschreven in de begripsbepalingen;

**1.69            woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal drie personen naast de huishouding of voor de huisvesting van maximaal vier personen wanneer daarnaast geen huishouding in het gebouw is ondergebracht;

**1.70            woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand tot (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelscheiding van het bouwperceel;

### 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;

### 2.3 de breedte van bouwpercelen

tussen de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

### 2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.6 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 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;

### 2.8 stapelhoogte in het kader van opslag

de hoogte van goederen en materialen die in de buitenlucht worden opgeslagen vanaf het peil tot aan het hoogste punt;

### 2.9 toepassing van maten

de in deze regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingskanalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.



# Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- d. standplaatsen voor ambulante handel;
- e. terrassen;
- f. retentievoorzieningen van minimaal 350 m<sup>3</sup> met een gedoseerde afvoer op het oppervlaktewater;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'sport';
- i. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, wegen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
- j. watergangen en andere waterpartijen en daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2.2 *Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'sport', gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

### 3.2.3 *Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van het op te richten gebouw mag maximaal 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

### 3.2.4 *Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  1. erfafscheidingen 2 m;
  2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 15 m.

## 3.3 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 3.3.1 *Verkeer of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Verkeer' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

### 3.3.2 *Wonen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen;
- b. de uit te geven openbare ruimte geen overwegende structurele betekenis hebben voor de groenstructuur.

### 3.3.3 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.



## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (voor)tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen.

#### 4.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van ondergeschikte aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel tot de voorste perceelsgrens dient minimaal 3 m te bedragen en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de voorgevel mogen tot op maximaal 1,5 m voor de gevel van het hoofdgebouw worden opgericht, met een breedte tot maximaal 75% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel en met een maximale breedte van 3,5 m;
- c. de afstand van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 m te bedragen;
- d. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel mag maximaal 3 m bedragen, waarbij een afstand van minimaal 3 m vanaf de voorgevel moet worden aangehouden;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal bedragen: de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw + 0.25 m;
- f. onverminderd hetgeen bepaald is in a tot en met d mag maximaal 50% van de tuin worden bebouwd.

#### 4.2.3 Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen mag ten hoogste bedragen:
  - 1. erfafscheidingen 1 m;
  - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen 2 m.



## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. evenementen, zoals kermis, weekmarkt, braderie, vrijmarkt, antiekmarkt e.d.;
- e. standplaatsen voor ambulante handel;
- f. terrassen;
- g. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- h. beplantingen;
- i. bermen;
- j. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- k. civieltechnische kunstwerken, zoals een brug, tunnel of viaduct of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- l. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, kunstobjecten, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- m. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- n. kunstwerken en kunstobjecten;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' uitsluitend langzaam verkeer of een noodontsluiting.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en sportvoorzieningen en daarmee vergelijkbare voorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- b. bouwwerken ten behoeve van algemeen nut;
- c. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 *Bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken mag ten hoogste 5 m bedragen.

#### 5.2.3 *Bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de hoogte van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

#### 5.2.4 *Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  1. erfafscheidingen 1 m;
  2. geluidswerende voorzieningen 6 m;
  3. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m.

### 5.3 **Wijzigingsbevoegdheid**

#### 5.3.1 *Groen of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' of 'Water', indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

#### 5.3.2 *Wonen en/of Tuin*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen;
- b. de uit te geven openbare ruimte mag geen overwegende structurele betekenis hebben voor de verkeersstructuur.

#### 5.3.3 *Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid*

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 6 Wonen - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd cq gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeerplaatsen.

#### 6.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneen gebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot elke zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte: zie de, op de verbeelding, aangegeven goothoogte;
  2. bouwhoogte: zie de, op de verbeelding, aangegeven bouwhoogte.

#### 6.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
  1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> : 30 m<sup>2</sup>;
  2. bij bouwpercelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> : 45 m<sup>2</sup>;
  3. bij bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup>;
  4. bij bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup> of groter : 75 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;

- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste bedragen:
  - 1. goothoogte: 3 m;
  - 2. bouwhoogte 5 m.

#### 6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  - 1. erfafscheidingen 2 m;
  - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

#### 6.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

### 6.3 **Nadere eisen**

#### 6.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid [6.2.3](#) onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

### 6.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 6.4.1 *Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.2.2](#) onder a en [6.2.3](#) onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 2 m;
- b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
- d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 6.4.2 *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [6.2.5](#) mits of onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;  
of
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

### 6.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 6.5.1 *Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten*

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

#### 6.5.2 *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

#### 6.5.3 *Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### 6.5.4 *Woning/wooneenheid*

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in artikel 1 opgenomen omschrijving.

### 6.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 6.6.1 *Bijzondere woonvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.5.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

#### 6.6.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

#### 6.6.3 *Woning/wooneenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.5.4](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.



## Artikel 8 Wonen - 5

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en vrijstaande grondgebonden woningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling.
- c. aan-huis-gebonden-beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd cq gerealiseerd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- d. parkeerplaatsen.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen aan de niet aaneen gebouwde zijde van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- c. de afstand van vrijstaand gebouwde hoofdgebouwen tot elke zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. de goot- en / of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen:
  1. goothoogte: zie aangegeven goothoogte;
  2. bouwhoogte: zie aangegeven bouwhoogte.

#### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak en buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak toegestaan, tenzij anders is aangegeven;
- b. op de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak mag het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
  1. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m<sup>2</sup> : 30 m<sup>2</sup>;
  2. bij bouwpercelen van 200 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup> : 45 m<sup>2</sup>;
  3. bij bouwpercelen van 500 m<sup>2</sup> tot 1.000 m<sup>2</sup> : 60 m<sup>2</sup>;
  4. bij bouwpercelen van 1.000 m<sup>2</sup> of groter : 75 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- e. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
  - 1. overige bijbehorende bouwwerken: goothoogte 3 m;
  - 2. overige bijbehorende bouwwerken: bouwhoogte 5 m.

#### 8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
  - 1. erfafscheidingen 2 m;
  - 2. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

#### 8.2.5 *Parkeerplaatsen*

Voor wat betreft het parkeren gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan met dien verstande dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd met uitzondering van aaneengebouwde woningen waarbij de parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd.

### 8.3 **Nadere eisen**

#### 8.3.1 *Situering en goot- en bouwhoogte bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot- of bouwhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid [8.2.3](#) onder b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

### 8.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 8.4.1 *Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.2.2](#) onder d en [8.2.3](#) onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 2 m;
  - b. teneinde de maximum gezamenlijk te bebouwen oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak te verhogen met ten hoogste 10m<sup>2</sup>;
- met dien verstande dat:
- c. het bebouwingspercentage van 50% van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet wordt overschreden;
  - d. daardoor de gebruikswaarde van de gronden buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak niet onevenredig wordt geschaad;

- e. daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **8.4.2** *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [8.2.5](#) mits of onder voorwaarden dat:

- a. de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig toeneemt;
- b. het voldoen aan de normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- c. op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

### **8.5** **Specifieke gebruiksregels**

#### **8.5.1** *Aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten*

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m<sup>2</sup> van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in Bijlage 1, behorende bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten.

#### **8.5.2** *Bijzondere woonvorm*

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

#### **8.5.3** *Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte*

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### **8.5.4** *Woning/wooneenheid*

Het is niet toegestaan om de woning/wooneenheid te gebruiken op een wijze die in strijd is met de opgenomen omschrijving in artikel 1.

## **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **8.6.1 Bijzondere woonvorm**

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.5.2](#) ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, met dien verstande dat de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

### **8.6.2 Mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen, voor wat betreft de woonfunctie, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.5.3](#) voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. een en ander met dien verstande dat mantelzorg alleen mag plaatsvinden zolang er sprake is van een aantoonbare behoefte daaraan.

### **8.6.3 Woning/wooneenheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.5.4](#) ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid is groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. er kunnen voor het extra aantal te huisvesten personen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd; daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per 2 personen;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het algemeen belang dat gediend is met handhaving van de woonregelgeving.

## Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 9 Antidubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 Bestaande afstanden en andere maten

##### 10.1.1 *Maximaal toelaatbaar*

Indien afstanden tot, en hoogten, 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.

##### 10.1.2 *Minimaal toelaatbaar*

In die gevallen dat afstand tot, en hoogte, 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 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

##### 10.1.3 *Heroprichting*

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in lid [10.1.1](#) en [10.1.2](#) uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

#### 10.2 Overschrijding bouwgrenzen

De aangegeven bouwgrenzen/voorgevels mogen/mag uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, trappen(huizen) cq lifthuizen, liftkokers, hellingbanen, funderingen, entreeportalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2.50 m bedraagt;

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

#### 11.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

##### 11.1.1 *Strijdigheid artikelen*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de artikelen aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Afwijking bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woon- en milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en tenzij daardoor belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met een omgevingsvergunning afwijken van het in dit plan bepaalde:

- a. ten aanzien van de plaats van de bebouwingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
- b. van de in de artikelen genoemde maten resp. percentages, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%;
- c. van enige bestemming van gronden uitsluitend ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande, dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m<sup>3</sup> zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 meter zal bedragen.

## Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

### 13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 13.2 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [14](#) in acht te worden genomen.

## Artikel 14 Algemene procedureregels

### 14.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen voornemens zijn gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor zover naar dit artikel wordt verwezen.

### 14.2 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in artikel [14.1](#) gelden hiervoor de volgende procedureregels.

#### 14.2.1 Termijn en terinzagelegging

Het ontwerpbesluit, houdende een wijziging als bedoeld in bovenstaande artikelen, ligt gedurende zes weken bij de gebruikelijke gemeentelijke informatiepunten voor belanghebbenden ter inzage.

#### 14.2.2 Wijze bekendmaking

Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren op de gebruikelijke wijze bekend.

### 14.2.3 *Zienswijzen*

De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit.





# Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 15 Overgangsregels

### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

### 15.2 Omgevingsvergunning

Eenmalig kan een omgevingsvergunning worden verleend van lid [15.1](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

### 15.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid [15.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 15.4 Overgangsrecht gebruik

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

### 15.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid [15.4](#), 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.

### 15.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid [15.4](#), na de 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.

### 15.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 15.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### 15.8 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## **Artikel 16 Slotregels**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Plantagebaan 192 Wouwse Plantage'  
(NL.IMRO.1674.2026PLANTAGEB 192-0301) van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

# Hoofdstuk 5 BIJLAGE BIJ REGELS

## Parkeernormen

### Parkeernormen auto

1	WONEN	Norm 2006	eenheid
	<b>Wonen binnen de centrumring</b>		
1.1	Koop: hoge prijsklasse	1,40	woning
1.2	Koop: middenklasse	1,30	woning
1.3	Koop: lage prijsklasse	1,20	woning
1.4	Huur: vrije sector	1,30	woning
1.5	Huur: sociale woningbouw	1,20	woning
	<b>Wonen buiten de centrumring</b>		
1.6	Koop: hoge prijsklasse	2,00	woning
1.7	Koop: middenklasse	1,80	woning
1.8	Koop: lage prijsklasse	1,50	woning
1.9	Huur: vrije sector	1,80	woning
1.10	Huur: sociale woningbouw	1,50	woning
	<b>“Bijzondere woningtypen”</b>		
1.11	Seniorenwoning	vervallen	woning
1.12	Zorgwoning	0,60	woning
1.13	Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,60	woning
1.14	Kamer verhuur / 1 persoonswoning	0,40	woning

- Een garage zonder oprit wordt als 0,4 parkeerplaats gerekend. Een garage met oprit geldt als 1,0 parkeerplaats. Biedt de oprit voldoende plaats voor meerdere voertuigen, dan geldt een garage met oprit als 2,0 parkeerplaatsen.

- Er is geen aparte parkeernorm voor seniorenwoningen meer. Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient bepaald te worden op basis van de prijsklasse van de woningen, conform de normen onder 1.1 t/m 1.10.

2	HANDEL EN INDUSTRIE		
2.1	Groothandel / transport / industrie	2,60	100 m <sup>2</sup> bvo
2.2	Opslag / magazijn	0,80	100 m <sup>2</sup> bvo
2.3	Showroom / bouwmarkt / meubelzaak	1,70	100 m <sup>2</sup> bvo
2.4	Bedrijfsverzamelgebouw	1,30	100 m <sup>2</sup> bvo
2.5	Kantoor met baliefunctie	3,00	100 m <sup>2</sup> bvo
2.6	Kantoor zonder baliefunctie	1,70	100 m <sup>2</sup> bvo
2.7	Supermarkt / streekverzorgende winkel	4,50	100 m <sup>2</sup> bvo
2.8	Winkel: hoofdwinkelcentrum	3,00	100 m <sup>2</sup> bvo
2.9	Winkel: wijk- en buurtcentrum	3,30	100 m <sup>2</sup> bvo

3	HORECA		
3.1	Restaurant	13,00	100 m <sup>2</sup> bvo
3.2	Café	6,00	100 m <sup>2</sup> bvo

3.3	Snackbar	6,00	100 m <sup>2</sup> bvo
3.4	Hotel	1,00	Kamer

<b>4</b>	<b>CULTUUR / MAATSCHAPPELIJK WERK</b>		
4.1	Religieus gebouw	0,15	Zitplaats
4.2	Cultureel centrum / wijkgebouw	2,00	100 m <sup>2</sup> bvo
4.3	Crèche / kinderdagverblijf	0,70	arbeidspl.
4.4	Bibliotheek / museum	0,80	100 m <sup>2</sup> bvo
4.5	Bioscoop / Schouwburg	0,25	Zitplaats

<b>5</b>	<b>SPORT EN RECREATIE</b>		
5.1	Sporthal	2,70	100 m <sup>2</sup> bvo
5.2	Sportschool	3,50	100 m <sup>2</sup> bvo
5.3	Tennisbaan	2,50	Baan
5.4	Squashbaan	1,20	Baan
5.5	Bowling / Biljartzaal	2,00	baan / tafel

<b>6</b>	<b>GEZONDHEIDSZORG</b>		
6.1	Arts / kruisgebouw / therapeut	1,70	behandelk.
6.2	Medische centra	vervallen	

<b>7</b>	<b>ONDERWIJS</b>		
7.1	Basisschool	0,75	leslokaal
7.2	Voortgezet onderwijs	0,75	leslokaal
7.3	Hoger onderwijs (MBO / HBO)	6,00	leslokaal

5.1: Als de sporthal een wedstrijdfunctie heeft, dient extra parkeercapaciteit te worden gecreëerd. Dit betreft 0,20 parkeerplaats per zitplaats.

6.1: Met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk.

7.3: Eén leslokaal komt overeen met 30 leerlingen. Voor grotere leslokalen (collegezalen) dienen derhalve meer parkeervakken te worden gecreëerd.

#### Parkeernormen fiets

<b>1</b>	<b>WONEN</b>	<b>Norm 2006</b>	<b>Eenheid</b>
1.1	Woning: grondgebonden	4,00	woning
1.2	Woning: appartement	2,00	woning
1.3	Zorgwoning	0,15	woning
1.4	Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,15	woning

- Fietsparkeerplaatsen voor grondgebonden woningen en appartementen dienen in een berging / garage gerealiseerd te worden.