

REGELS

Inhoudsopgave

<u>Hoofdstuk 1 REGELS</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>4</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<u>Hoofdstuk 2 BESTEMINGSREGELS</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 4 Tuin</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 5 Verkeer</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 6 Wonen - 5</u>	<u>14</u>
<u>Artikel 7 Waarde - Archeologie 1</u>	<u>18</u>
<u>Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 8 Antidubbelregel</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 9 Algemene bouwregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 10 Algemene gebruiksregels</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 11 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 12 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 13 Algemene procedureregels</u>	<u>23</u>
<u>Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 14 Overgangsregels</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 15 Slotregels</u>	<u>25</u>

Hoofdstuk 1 REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Gebrande Hoef II' met identificatienummer NL.IMRO.1674.2102GEBRANDEHOEF-0401 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 daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aanduiding

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 daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afhankelijke woonruimte (m.b.t. mantelzorg)

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

1.7 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;

1.8 ambulante handel

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

1.9 archeologisch advies

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

1.10 archeologisch onderzoek

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

1.11 archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.12 archeologische opgraving

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

1.13 archeologische waarde

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

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 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;

1.17 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';

1.18 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.19 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

- a. bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging 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;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorende bouwwerken

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;

1.23 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 bejaardenten- c.q. en woonzorgvoorzieningen;

1.24 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;

1.25 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;

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

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

1.31 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;

1.32 bruto-bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van winkels, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

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 verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publieksgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, wellness, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven inrichtingen.

onder dienstverlening worden niet begrepen: garagebedrijven, belwinkels, internetcafé, erotisch gerichte bedrijven c.q. inrichtingen, escortbedrijven en kamerverhuurbedrijven;

1.37 garages en bergingen

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

1.38 gebouw

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

1.39 gestapelde woningen

een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.40 gevel

zijde van een gebouw;

1.41 groepsrisico

de kans per jaar dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn;

1.42 handelsbedrijf

een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.46 landschapselementen

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes;

1.47 landschapswaarden

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;

1.48 monumentale boom

bijzondere voor bescherming in aanmerking komende boom c.q. houtopstand met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, zoals opgenomen op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen;

1.49 logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.50 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.51 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;

1.52 monumentale boom

bijzondere voor bescherming in aanmerking komende boom c.q. houtopstand met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, zoals opgenomen op de gemeentelijke lijst van monumentale bomen;

1.53 natuurwaarden

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);

1.54 netto-bedrijfsvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt;

1.55 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);

1.56 perifere detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra in een daarop afgestemde verkoopruimte. Onder volumineuze goederen worden verstaan: bouw- en doe-het-zelf-producten, grove bouwmaterialen, kampeer- en caravanartikelen, auto's, keukens, sanitaire artikelen, meubelen, woningstoffering en inrichting;

1.57 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.58 plaatsgebonden risico

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.59 retentiegebied

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

1.61 standplaats voor ambulante handel

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

1.61 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;

1.62 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);

1.63 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);

1.64 voorgevel

naar de openbare weg gekeerde zijde van een gebouw;

1.65 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;

1.66 wonen

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

1.67 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;

1.68 woonboerderij

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar zijn verbonden;

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 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde in de leden 2.2 en 2.5 bij een woning met een lessenaarsdak wordt het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 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;

2.10 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, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 BESTEMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. bermen;
- c. terrassen;
- d. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'sport';
- e. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, straatmeubilair,abri's, kunstobjecten, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en bergbezinkbassins;
- f. 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. 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 m²;
- 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 m³ 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 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.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(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;
- c. uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen van de bij de tuin behorende hoofdbebouwing.

4.2.2 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

- a. 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 3 m bedragen;
- 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

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. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen;

- a. voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. standplaatsen voor ambulante handel;
- d. speel-, spel- en daarmee vergelijkbare sportvoorzieningen, niet zijnde sportvoorzieningen in clubverband;
- e. terrassen;
- f. beplantingen;
- g. bermen;
- h. watergangen en andere waterpartijen met de daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- i. civieltechnische kunstwerken of daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals groen-, water-, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder straatmeubilair,abri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve afvalinzameling, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen;
- k. geluidswerende voorzieningen en daarbij behorende beplantingen;
- l. kunstwerken en kunstobjecten.

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. 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: de oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m²;

- a. 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 m³ 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 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.

Artikel 6 Wonen - 5

6.1 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garages' uitsluitend garages en/of bergingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. 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 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 en anders 4 m hoger dan de toegestane goothoogte.

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 ten hoogste 50% van deze gronden bedragen, met een maximum van:
- c. bij bouwpercelen kleiner dan 200 m² : 30 m²;
 1. bij bouwpercelen van 200 m² tot 500 m² : 45 m²;
 2. bij bouwpercelen van 500 m² tot 1.000 m² : 60 m²;
 3. bij bouwpercelen van 1.000 m² of groter : 75 m²;

met dien verstande dat:

- d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. de onderlinge afstand van niet-aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient ten minste 1 m te bedragen;
- f. indien de bijbehorende bouwwerken niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m te bedragen;
- g. de goot- en/ of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste bedragen:
 1. bijbehorende bouwwerken: goothoogte 3 m;

2. bijbehorende bouwwerken: bouwhoogte 5 m tenzij anders is aangegeven.

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. overige 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, met uitzondering van aaneengebouwde woningen waarbij de parkeerplaatsen niet op eigen terrein kunnen 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 buiten het als zodanig aangegeven bouwvlak, 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 6.2.3 onder c ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 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.

6.4.2 Omvang van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a en 6.2.3 onder b:

- a. teneinde de maximumdiepte van hoofdgebouwen te verruimen met ten hoogste 3 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 10m²;

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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 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 m² 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 Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijgebouwen 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 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 6.5.3 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 m²;
- 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 20.5.4 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 200m²;
- 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 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in 7.2.2 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

7.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen.

7.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte minder dan 0,5 m beneden maaiveld;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

7.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

7.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 13 in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afstanden en andere maten

9.1.1 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 wetgeving, 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.

9.1.2 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 wetgeving, 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.

9.1.3 Heroprichting

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.1.1 en 9.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

1. tot gebouwen behorende stoepen, trappen- c.q. lifthuizen, hellingbanen, funderingen, entreepoortalen, veranda's mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

10.1.1 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 3 tot en met 7 aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 1 tot en met 6 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 m³ zal bedragen en de goothoogte ervan niet meer dan 3 m zal bedragen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid

12.2.1 Groen of Verkeer

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot onderlinge uitwisseling van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer', zoals bedoeld in artikel 3 en 5, indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur en/of de aanpassing van de (ondergrondse) infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

12.2.2 Wonen en/of Tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'garages', 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 en ten behoeve van het aanbrengen van uitwendige energiebesparende gevelvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de aangegeven bouwgrenzen, tenzij het uitwendige energiebesparende voorzieningen betreft in welk geval de bouwgrens maximaal 0,30 m verlegd mag worden c.q. tenzij de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'garages' wordt geprojecteerd;
- b. de uit te geven openbare ruimte mag geen overwegende structurele betekenis hebben voor de verkeersstructuur.

12.3 Belangenprocedure bij de algemene wijzigingsregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel 13 in acht te worden genomen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedureregels

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn gebruik te maken van een wijziging als bedoeld in 12.2.1 en 12.2.2 gelden hiervoor de volgende procedureregels.

13.1.1 Termijn en terinzagelegging

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

13.1.2 Wijze bekendmaking

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

13.1.3 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 14 Overgangsregels

14.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1 met maximaal 10 %.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 14.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

14.4 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.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.4 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het 14.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 14.6 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.8 Hardheidsclausule

Voor zover 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 15 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Gebrande Hoef II' van de gemeente Roosendaal.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
De griffier,

De voorzitter,