



regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	blz. 3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	7
Artikel 5	Water	8
Artikel 6	Wonen	9
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 8	Antidubbeltelbepaling	13
Artikel 9	Algemene bouwregels	13
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	14
Artikel 11	Algemene ontheffingsregel	14
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	15
Artikel 13	Algemene procedureregels	15
Artikel 14	Werking wettelijke regelingen	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 15	Overgangsrecht	17
Artikel 16	Slotregel	18

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1. het plan

het bestemmingsplan Land van Essche van de gemeente Strijen.

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0617.01092111217600 met de bijbehorende regels.

1.3. aanduiding

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

1.4. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5. aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en/of de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend.

1.6. aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7. achterste perceelsgrens

de van de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel van de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een achterste perceelsgrens aan.

1.8. bebouwingsgrens

de grens die blijkens plankaart en/of hoofdstuk 2 (bestemmingsgrens, voorgeschreven afstandsmaten, gegeven oppervlaktmaten) niet met gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden overschreden.

1.9. bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.10. bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.11. bouwvlak

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

1.12. bouwwerk

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

1.13. bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.14. bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.15. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.16. gebouw

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

1.17. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.18. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.19. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.20. overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en van ten hoogste één wand.

1.21. perceel

gronden die bij elkaar horen, omdat zij aan elkaar grenzen en in het gebruik een eenheid vormen, doordat zij uitsluitend bij hetzelfde bedrijf, dezelfde woning of instelling behoren.

1.22. peil

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.23. voorste perceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een voorste perceelsgrens aan.

1.24. zijdelingse perceelsgrens

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2. bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3. breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4. goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5. inhoud van een bouwwerk

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

2.6. 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

7

Artikel 3 Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermbeplantingen en andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, watergangen en andere waterpartijen en voet- en fietspaden, alsmede voor nutsvoorzieningen.

3.2. Bouwregels

In, op of boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, straatmeubilair en speeltoestellen alsmede nutsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd.

Artikel 4 Verkeer

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, alsmede voor de daarbij behorende bermsloten, taluds, bermen en andere groenvoorzieningen, alsmede voor nutsvoorzieningen.

4.2. Bouwregels

Op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers en bruggen, alsmede straatmeubilair en afvalcontainers alsmede nutsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd.

Artikel 5 Water

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding en andere waterpartijen.

5.2. Bouwregels

Op en boven deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen met een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd.

5.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 voor de bouw van (aanleg)steigers, waarbij zo nodig ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing nadere eisen kunnen worden gesteld aan de omvang en de situering van de op te richten (aanleg)steiger, met dien verstande dat de steigers ten hoogste 1,5 m uit de oever mogen worden gebouwd.

Artikel 6 Wonen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen;
- c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

6.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1. Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van gebouwen, niet zijnde hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', mag per perceel ten hoogste bedragen:
 1. 60% van het perceel ingeval van aaneengebouwde hoofdgebouwen;
 2. 40% van het perceel ingeval van vrijstaande hoofdgebouwen, niet zijnde hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';

met dien verstande dat:

- c. de maximale bebouwingsoppervlakte van hoofdgebouwen, niet zijnde hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet meer dan 65 m² bedraagt;
- e. totale oppervlakte van als bijgebouw of aan- of uitbouw uitgevoerde dierenverblijven niet meer dan 10 m² mag bedragen.

6.2.2. Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen in een bestemmingsvlak bedraagt, voor zover aangegeven op de kaart, ten hoogste de op de kaart opgenomen maximaal aantal wooneenheden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen de hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen de hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand of twee-aaneengebouwd worden;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen de hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
- e. hoofdgebouwen mogen daar waar geen aanduiding als bedoeld in het bepaalde in lid 6.2.2 onder b, c en d is opgenomen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- f. de goot- of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- of bouwhoogte;
- g. de diepte van hoofdgebouwen bedraagt, met uitzondering van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', ten hoogste 15 m;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient gebouwd te worden in de naar de ontsluitende weg gekeerde bouwgrens of binnen een afstand van 3 m achter deze begrenzing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van hoofdgebouwen gebouwd dient te worden in de naar de gevellijn gekeerde bouwgrens;
- i. de afstand van hoofdgebouwen, met uitzondering van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', tot de achterste perceelsgrens ten minste 8 m bedraagt;
- j. de afstand van het hoofdgebouw, niet zijnde een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste te bedragen:
 1. bij vrijstaande hoofdgebouwen aan één zijde 3 m en aan de andere zijde 5 m;
 2. bij twee-aangebouwde hoofdgebouwen aan de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is 1,5 m;

- k. een en ander met dien verstande dat zijgevels van hoofdgebouwen op straathoecken niet mogen liggen voor de voorgevel van de hoofdgebouwen die om de hoek staan;
- l. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de voorgevel niet naar voren liggen ten opzichte van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- m. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel niet meer dan 2,5 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw.

6.2.3. *Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen uitsluitend aan de achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- b. de voorgevel van een bijgebouw, aan- of uitbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2,5 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. op de gronden tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde waar de afstand van 5 m als bedoeld in lid 6.2.2 onder j sub 1 dient te worden aangehouden, zijn geen bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan;
- d. voor zover bijgebouwen, aan- en uitbouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedragen; een en ander met dien verstande dat zijgevels van bijgebouwen, aan- en uitbouwen op straathoecken niet mogen liggen voor de voorgevel van de hoofdgebouwen die om de hoek staan;
- e. aan de zijde(n) waar een bijgebouw, een aan- of uitbouw niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, moet de afstand tussen de gebouwen ten minste 1 m bedragen;
- f. de achtergevel van aan en uitbouwen bij aaneengebouwde hoofdgebouwen mag niet meer dan 2,5 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw, dan wel de achtergevel van een aan- of uitbouw aan het aangrenzende hoofdgebouw, indien een dergelijke aanbouw aanwezig is en bovendien in de onderlinge zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- g. de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat overkappingen plat moeten worden afgedekt;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze aan de voorzijde van de woning worden gebouwd 1 m;
 - 2. van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aan de zijkant van een woning ter plaatse van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 1,5 m van de zijdelingse perceelsgrens en die aan die zijde direct grenzen aan een openbare ruimte die geheel of gedeeltelijk op de kaart van de bestemming Verkeer is voorzien 1 m;
 - 3. van vlaggenmasten 9 m;
 - 4. van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

6.3. **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen in het belang van lichttoetreding tot en uitzicht vanaf aangrenzende percelen.

6.4. **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 onder b teneinde de bouwmogelijkheden te verruimen, met dien verstande dat verruiming van de bouwmogelijkheden uitsluitend is toegestaan aan de zijden van percelen die niet grenzen aan gronden met de bestemming Verkeer;

- b. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder f om ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' een derde bouwlaag boven de goothoogte toe te staan, met dien verstande dat de derde bouwlaag niet meer mag beslaan dan 70% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, dat de derde bouwlaag ten minste 1 m terugligt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw en dat de derde bouwlaag ten minste 2 m terugligt ten opzichte van de achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2 onder i teneinde het mogelijk te maken dat de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gebouwd voor zover de stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen;
- d. het bepaalde in lid 6.2.3 onder b teneinde het mogelijk te maken dat de voorgevel van een aan- of uitbouw als aldaar bedoeld minder dan 2,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd dan wel op één lijn met genoemde voorgevel wordt gebouwd, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van het straatbeeld;
- e. het bepaalde in lid 6.2.3 onder f teneinde de genoemde maat van 2,5 m te verruimen tot maximaal 3,5 m, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen;
- f. het bepaalde in lid 6.2.3 onder h sub 2 teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan tot een bouwhoogte van 2 m, mits de verkeerskundige en stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt.

6.5. Specifieke gebruiksregels

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aanbouwen en bijgebouwen;
- b. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor de waterkering.

7.2. Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 7.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; alvorens omtrent het verlenen van ontheffing ten behoeve van de andere bestemmingen te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

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. Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, erkers, serres en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1 m bedraagt.

9.2. Bestaande afstanden en maten

9.2.1. De bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.2. De bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in het plan is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3. In geval van herbouw is het bepaalde in de leden 9.2.1 en 9.2.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregel

11.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van het plan voor:

- a. afwijkingen van maten met ten hoogste 15%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van nutsvoorzieningen, mits deze voorzieningen van geringe horizontale en verticale afmetingen zijn;
- d. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes ten dienste van nutsvoorzieningen: de inhoud van deze gebouwtjes mag ten hoogste 50 m³ en de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de bouw van vlaggenmasten en lichtmasten, mits deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer dan 12 m bedraagt.

11.2. Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1. Wijzigingsregel ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks 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. Wijzigingsregel ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming Groen en Water ten behoeve van de waterberging met dien verstande dat de oppervlakte aan water ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid niet minder mag bedragen dan 710 m².

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kan eenieder bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 14 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de planregels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1. Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2. Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Dit plan kan worden aangehaald onder naam 'regels van bestemmingsplan Land van Essche'.

Aldus vastgesteld door de raad der gemeente Strijen in de openbare vergadering van

Griffier,

de voorzitter,