



**REGELS**



**REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Leur' van de gemeente Etten-Leur

**INHOUD**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS            | 2      |
| Artikel 1 Begrippen                      | 2      |
| Artikel 2 Wijze van meten                | 8      |
| <br>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS        | <br>10 |
| Artikel 3 Bedrijf - nutsbedrijf          | 10     |
| Artikel 4 Detailhandel                   | 12     |
| Artikel 5 Gemengd                        | 14     |
| Artikel 6 Groen                          | 16     |
| Artikel 7 Horeca                         | 17     |
| Artikel 8 Maatschappelijk                | 20     |
| Artikel 9 Sport                          | 22     |
| Artikel 10 Tuin                          | 23     |
| Artikel 11 Verkeer                       | 24     |
| Artikel 12 Water                         | 26     |
| Artikel 13 Wonen                         | 27     |
| Artikel 14 Leiding - Gas                 | 33     |
| Artikel 15 Waarde - Archeologie          | 35     |
| <br>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS          | <br>36 |
| Artikel 16 Anti-dubbeltelregel           | 36     |
| Artikel 17 Algemene gebruiksregels       | 37     |
| Artikel 18 Algemene ontheffingsregels    | 38     |
| Artikel 19 Algemene wijzigingsregels     | 39     |
| Artikel 20 Strafregeel                   | 42     |
| Artikel 21 Algemene procedureregels      | 43     |
| <br>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS | <br>44 |
| Artikel 22 Overgangsrecht                | 44     |
| Artikel 23 Slotregel                     | 46     |

**BIJLAGEN:**

1. Staat van Horeca-activiteiten.

## HOOFDSTUK 1

# INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:** het bestemmingsplan 'Kom Leur' van de gemeente Etten-Leur;
2. **bestemmingsplan:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.07777.EL4008-0001 met de bijbehorende regels;
3. **kaart:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.07777.EL4008-0001;
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;
5. **aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aaneengebouwd:** blokken van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
7. **aan- of uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig het gebruik van het hoofdgebouw;
8. **aan-huis-gebonden-beroep:** het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijk en verzorgende bedrijven;
9. **achtergevel van een hoofdgebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
10. **afgewerkt bouwterrein:** de gemiddelde bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde omringende grond;

11. **ambachtelijk en verzorgend bedrijf:** het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen, als ook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte nevenactiviteit van goederen die verband houden met het ambachtelijk en verzorgend bedrijf;
12. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
13. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;
14. **bebouwingsgrens:** een op de kaart aangeduide lijn, die niet door gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;
15. **bebouwingspercentage:** een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
16. **bedrijfsvloeroppervlak:** de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;
17. **belwinkel:** een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van telefoons aan derden om ter plaatse te gebruiken;
18. **bestaand:** bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
19. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
20. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
21. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
22. **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;
23. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
24. **bouwlaag:** een gedeelte van een gebouw, dat door gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluitel van onderbouw en zolder;

25. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
26. **bouwperceelsgrens:** een grens van een bouwperceel;
27. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
28. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
29. **bovenwoning:** gedeelte van een gebouw waarbij de begane grond gebruikt wordt voor een niet-woonfunctie;
30. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
31. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
32. **erf:** al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;
33. **erfafscheiding:** bouwwerk geen gebouw zijnde dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein;
34. **escortbedrijf:** de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
35. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
36. **gebruiksvloeroppervlak:** de functionele vloeroppervlakte bij woningen;
37. **gestapelde woning:** een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaand gebouw, deel uitmakend van een hoofdgebouw waarin meerdere gebouwen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per gebouw een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;
38. **gevellijn:** de op de kaart aangeduide lijn die bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;

- 39. **groen:** het totaal aan onverharde oppervlakte in parken, plantsoenen, bermen, boomvlakken en overige beplanting;
- 40. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 41. **horeca:** bedrijfsmatige activiteiten gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
- 42. **internetcafé:** een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van internet aan derden om ter plaatse te gebruiken;
- 43. **maatschappelijke dienstverlening:** educatieve, sociaal-medische, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten;
- 44. **monumentencommissie:** de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- 45. **nutsvoorziening/-bedrijf:** voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen en telefooncellen;
- 46. **overkapping:** een bouwwerk geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak, omsloten door maximaal één wand;
- 47. **(para)medische dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van medische diensten aan of ten gerieve van personen, zoals tandarts- en orthodontiepraktijken, dokterspraktijken, fysiotherapeuten, eerste hulpposten en dergelijke;
- 48. **patiowoning:** een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing;
- 49. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;
- 50. **persoonlijke dienstverlening:** een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, een postkantoor of bank met in hoofdzaak een publiekgerichte functie, kapsalons, schoonheidssalons of wasserettes;

- 51. **praktijkruimte:** een gebouw of een gedeelte daarvan, dat is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- 52. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 53. **publieksverzorgend ambacht:** een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en/of het leveren van diensten aan personen, die deze goederen of diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- 54. **seksautomatenhal:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 55. **seksbioscoop/-theater:** een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 56. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 57. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 58. **Twee-aaneengesloten:** blokken van maximaal twee aaneengebouwde hoofdgebouwen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
- 59. **volumineuze goederen:** auto's, caravans, boten, gevaarlijke stoffen alsmede tuincentra, grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten;
- 60. **voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest voorwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
- 61. **vrijstaand:** een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;
- 62. **Wed:** Wet op de economische delicten zoals die luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- 63. **weg:** als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- 64. **woning:** een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 65. **Wro:** Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- 66. **zakelijke dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies-, reclame- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden:** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens, alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg, daar waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van railverkeer:** vanaf de bovenkant van de spoorstaaf tot aan het hoogste punt van een bouwwerk geen gebouw zijnde;
4. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
5. **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;
6. **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;
7. **de breedte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
8. **de diepte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
9. **het bebouwde oppervlak van een bouwperceel of een ander terrein:** door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in deze regels anders is bepaald;
10. **het bebouwingspercentage:** per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven of ingevolge de regels is aangeduid;

11. **vloeroppervlak:** binnenwerks, op de vloer van de ruimten die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor de gegeven doeleinden;

**Ondergeschikte bouwdelen**, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

## **HOOFDSTUK 2**

# **BESTEMMINGSREGELS**

### Artikel 3

#### **Bedrijf - nutsbedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

- 3.1.1 De op de kaart voor 'Bedrijf - nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- 3.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangeduide bouwhoogte;
- c. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen is gelijk aan de maximale bouwhoogte.

- 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 meter.

#### **3.3 Nadere eisen**

- 3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 3.3.2 De regel in lid 3.3.1 mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid

van gebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## Artikel 4

### **Detailhandel**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

4.1.1 De op de kaart voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht en persoonlijke dienstverlening met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen, belwinkels en internetcafés;
- b. (boven)wonen;
- c. parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### **4.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

4.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangeduide verplichte gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- c. per bouwperceel is één (boven)woning toegestaan;
- d. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en/of bouwhoogte;

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;

- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter;
  - d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.
- 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter;
  - b. in afwijking van lid 4.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 meter.

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

- 4.3.1 De uitoefening van detailhandel met daaraan verwant publieksverzorgend ambacht en persoonlijke dienstverlening mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede bouwlaag mag uitsluitend gebruikt worden voor magazijn, kantoor of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functies of als (boven)woning.

#### **4.4 Aanlegvergunning**

- 4.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing voor zover op de kaart aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek';
- 4.4.2 Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud of beheer betreffen.
- 4.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 verlenen in de volgende gevallen:
- a. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats;
  - b. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;

- c. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
  - d. de economische levensduur is ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken.
- 4.4.4 Alvorens te beslissing omtrent een aanvraag om vergunning als bedoeld in lid 4.4.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in van de monumentencommissie.

## Artikel 5

### **Gemengd**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

5.1.1 De op de kaart voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- b. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### **5.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

5.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangeduide bouwhoogte;
- c. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen is gelijk aan de maximale bouwhoogte.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. zowel de goot- als de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van lid 5.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 meter.

### **5.3 Ontheffing van de bouwregels**

5.3.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 5.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

5.3.2 Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 21.1.

### **5.4 Nadere eisen**

5.4.1 Bij iedere vestiging en/of uitbreiding dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte op eigen terrein te worden gerealiseerd.

## Artikel 6

### Groen

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

- 6.1.1 De op de kaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken en -sloten, waterpartijen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen waaronder een jongerenontmoetingsplaats, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

#### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- 6.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:
- a. de oppervlakte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
  - b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter;
- 6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
    - antennes: 5,00 meter;
    - speeltoestellen: 3,00 meter;
    - openbare nutsvoorzieningen/geluidwerende voorzieningen: 3,00 meter;
    - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
    - jongerenontmoetingsplaats: 4,00 meter;
    - overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

#### 6.3 Nadere eisen

- 6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 6.3.2 De regel in lid 6.3.1 mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## Artikel 7

### Horeca

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De op de kaart voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorie 1 en 2, voor zover deze voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- b. (boven)wonen;
- c. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

7.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken;
- b. per bouwperceel is één (boven)woning toegestaan;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en/of bouwhoogte.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;
- b. zowel de goot- als de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van lid 7.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 meter.

### **7.3 Ontheffing van de bouwregels**

7.3.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 7.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

7.3.2 Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 21.1.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 De uitoefening van horeca mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede bouwlaag mag uitsluitend worden gebruikt als magazijn, kantoor, keuken of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functie of als (boven)woning.

### **7.5 Aanlegvergunning**

7.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing voor zover op de kaart aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek';

7.5.2 Het in lid 7.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud of beheer betreffen.

7.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in lid 7.5.1 verlenen in de volgende gevallen:

- a. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;

- d. de economische levensduur is ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken.

7.5.4 Alvorens te beslissing omtrent een aanvraag om vergunning als bedoeld in lid 7.5.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in van de monumentencommissie.

## Artikel 8

### Maatschappelijk

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De op de kaart voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. educatieve, sociaal-medische, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen;
  - b. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' voor wonen;
  - c. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- 8.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:
- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken, met inachtneming van het op de kaart aangeduide bebouwingspercentage;
  - b. per bouwperceel bij de functieaanduiding 'wonen' is één woning toegestaan;
  - c. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en/of bouwhoogte;
  - d. indien op de kaart geen goothoogte is aangeduid, is de maximale goothoogte van hoofdgebouwen gelijk aan de bouwhoogte.
- 8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:
- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak, met inachtneming van het op de kaart aangeduide bebouwingspercentage;

- b. zowel de goot- als de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- c. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 4,00 meter.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van lid 8.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 meter.

### **8.3 Ontheffing van de bouwregels**

8.3.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 8.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

8.3.2 Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 21.1.

## Artikel 9

### **Sport**

#### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

- 9.1.1 De op de kaart voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, alsmede ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;

#### **9.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- 9.2.1 Hoofdgebouwen met inachtneming van de volgende regels:
- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken;
  - b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide bouwhoogte.
  - c. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen is gelijk aan de maximale bouwhoogte.
- 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter;
  - b. in afwijking van lid 9.2.2, sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw maximaal 1,00 meter.

#### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

- 9.3.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 9.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.
- 9.3.2 Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 21.1.

## Artikel 10

### Tuin

#### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

10.1.1 De op de kaart voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven, paden, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### **10.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

10.2.1 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. erkers, tochtportalen of entreepartijen mogen worden opgericht met dien verstande dat de maximale oppervlakte 6,00 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte maximaal gelijk is aan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 meter.

## Artikel 11

### Verkeer

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 De op de kaart voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' voor garageboxen ten behoeve van huishoudelijke bergruimte voor niet voor de handel en distributie bestemde goederen en voor de stalling van vervoermiddelen;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'railverkeer' voor railverkeer;
- c. straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

#### 11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

11.2.1 Gebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 meter.

11.2.2 Garageboxen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een garagebox bedraagt maximaal 30,00 m<sup>2</sup>;
- b. de goot- en bouwhoogte van garageboxen bedraagt maximaal 3,25 meter.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
  - antennes: 5,00 meter;
  - speeltoestellen: 3,00 meter;
  - openbare nutsvoorzieningen/geluidwerende voorzieningen: 3,00 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  - railverkeer: 10,00 meter;
  - overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

### **11.3 Nadere eisen**

- 11.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 11.3.2 De regel in lid 11.3.1 mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## Artikel 12

### **Water**

#### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

- 12.1.1 De op de kaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen en singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

#### **12.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- 12.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

## Artikel 13

### Wonen

#### 13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 De op de kaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven, parkeervoorzieningen, paden, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

13.2.1 Aaneengebouwde woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd';
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en bouwhoogte;
- c. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 5,40 meter;
- d. bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken op een afstand van maximaal 3,00 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, dienen minimaal 1,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- e. de afstand van bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken tot de openbare weg dient minimaal 5,00 meter te bedragen;
- f. buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 36,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% bedraagt van de gronden buiten het bouwvlak;

- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- h. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,50 meter;
- i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

13.2.2 Gestapelde woningen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld';
- b. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en/of bouwhoogte;
- c. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 5,00 meter.

13.2.3 Twee-aaneengesloten woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen';
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en bouwhoogte;
- c. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 5,40 meter;
- d. de afstand tussen een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, en de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter aan één zijde;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken op een afstand van maximaal 3,00 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, dienen minimaal 1,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken tot de openbare weg dient minimaal 5,00 meter te bedragen;

- g. buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% bedraagt van de gronden buiten het bouwvlak;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- i. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,50 meter;
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

13.2.4 Grondgebonden woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden';
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn maximaal gelijk aan de bestaande goot- en bouwhoogte op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 5,00 meter;
- d. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangeduide verplichte gevellijn;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken op een afstand van maximaal 3,00 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, dienen minimaal 1,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 36,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% bedraagt van de gronden buiten het bouwvlak;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

- h. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,50 meter;
- i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

13.2.5 Vrijstaande woningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand';
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide goot- en bouwhoogte;
- c. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 6,00 meter;
- d. de afstand tussen een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, en de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken op een afstand van maximaal 3,00 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelegen binnen de op de kaart aangeduide bouwvlakken tot de openbare weg dient minimaal 5,00 meter te bedragen;
- g. buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% bedraagt van de gronden buiten het bouwvlak;
- h. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- i. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 respectievelijk 5,50 meter;
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

13.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van lid 13.2.6, sub a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,00 meter.

### **13.3 Ontheffing van de bouwregels**

13.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.1, sub f en 13.2.4, sub f tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m<sup>2</sup> met dien verstande dat het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% bedraagt van de gronden buiten het bouwvlak;
- b. lid 13.2.3, sub a en lid 13.2.5, sub a voor uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak tot een diepte van maximaal 15,00 meter met dien verstande dat:
  - de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 7,50 meter bedraagt;
  - het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
  - de voor het hoofdgebouw van toepassing zijnde maximale goot- en bouwhoogte worden aangehouden.
- c. lid 13.2 voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen dan wel vrijstaand gebouw met dien verstande dat:
  - de totale oppervlakte van de praktijkruimte maximaal 50,00 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
  - de praktijkruimte in het hoofdgebouw maximaal 1/3 (eenderde) van het gebruiksvloeroppervlak van het hoofdgebouw beslaat;
  - de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van de van toepassing zijnde bouwaanduidingen van overeenkomstige toepassing zijn.

13.3.2 Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 21.1.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

13.4.1 Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep is niet strijdig met het bepaalde in lid 13.1.1 met dien verstande dat:

- a. de gebouwen blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- b. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van het hoofdgebouw is;
- d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

### **13.5 Aanlegvergunning**

- 13.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing voor zover op de kaart aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek';
- 13.5.2 Het in lid 13.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud of beheer betreffen.
- 13.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in lid 13.5.1 verlenen in de volgende gevallen:
- a. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats;
  - b. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
  - c. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
  - d. de economische levensduur is ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken.
- 13.5.4 Alvorens te beslissing omtrent een aanvraag om vergunning als bedoeld in lid 13.5.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in van de monumentencommissie.

## Artikel 14

### Leiding - Gas

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

- 14.1.1 De op de kaart voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de instandhouding en bescherming van de gastransportleiding inclusief de beschermingszone.

#### 14.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- 14.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde met inachtneming van de volgende regels:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### 14.3 Aanlegvergunning

- 14.3.1 Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in lid 14.1.1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verleggen of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen en andere verharde en/of te verharden oppervlaktes;
- b. het verrichten van graaf-, bagger-, ontgrondings- en ontginningswerkzaamheden;
- c. het egaliseren en ophogen van gronden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het indrijven van voorwerpen.

- 14.3.2 Het in lid 14.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.

- 14.3.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

- 14.3.4 Alvorens te beslissen omtrent een aanvraag om vergunning als bedoeld in lid 14.3.1 winnen burgemeester en wethouders het advies in bij de leidingbeheerder.

## Artikel 15

### Waarde – Archeologie

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 De op de kaart voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- 15.1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

#### 15.2 Bouwregels

- 15.2.1 Op deze gronden is het niet toegestaan te bouwen met uitzondering van:
- a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
  - b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### 15.3 Ontheffing van de bouwregels

- 15.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 15.2 indien op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze bestemming aangegeven aanwezig is;
  - b. lid 15.2 indien in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veilig gesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

### Hoofdstuk 3

## **ALGEMENE REGELS**

### Artikel 16

#### **Anti-dubbelregel**

- 16.1 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 17

### **Algemene gebruiksregels**

- 17.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
- 17.2 Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf, raam- en straatprostitutie, een seksautomatenhal en een seksbioscoop/theater gerekend.

## Artikel 18

### **Algemene ontheffingsregels**

- 18.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan voor:
- a. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar;
  - b. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van maximaal 40,00 meter;
  - c. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.
- 18.2 Bij het verlenen van ontheffing worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 21.1.

## Artikel 19

### Algemene wijzigingsregels

#### 19.1 Wro-zone - Wijzigingsgebied 1

19.1.1 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 1' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer', met dien verstande dat de volgende regels in acht genomen worden:

- a. de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen maximaal 6,00 respectievelijk 10,00 meter bedragen en bij de gestapelde woningen rechtstreeks onder de kap geen zelfstandige woning gerealiseerd mag worden;
- b. patiowoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
  - de maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 7,00 meter;
  - de oppervlakte van tweede bouwlaag van de bebouwing mag maximaal 60% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag bedragen;
  - het bouwvlak heeft een maximale diepte van 18 meter;
  - binnen het bouwvlak dient een patio aanwezig te zijn van minimaal 15 m<sup>2</sup>;
  - vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal 22 woningen toegestaan;
- d. de gestapelde woningen dienen gesitueerd te worden op de hoek van de Kerkstraat en de Kapelstraat;
- e. de inhoud van een gestapelde woning bedraagt minimaal 200 m<sup>3</sup>;
- f. de regels die gelden voor de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- g. binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient de groenbestemming een minimale oppervlakte te hebben van 1200 m<sup>2</sup>;
- h. binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient er per woning minimaal 1,0 parkeerplaats gerealiseerd te worden;
- i. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid;

- j. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale afspraken voor de stedelijke regio Breda-Tilburg omtrent woningbouw.

## **19.2 Wro-zone - Wijzigingsgebied 2**

19.2.1 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 2' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van gestapelde woningen, met dien verstande dat de volgende regels in acht genomen worden:

- a. de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- b. de inhoud van een gestapelde woning bedraagt minimaal 200 m<sup>3</sup>;
- c. binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid danwel op de aangrenzende bestemming 'Maatschappelijk' dient er per woning minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden;
- d. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid;
- e. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale afspraken voor de stedelijke regio Breda-Tilburg omtrent woningbouw.

## **19.3 Wro-zone - Wijzigingsgebied 3**

19.3.1 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 3' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van gestapelde woningen, met dien verstande dat de volgende regels in acht genomen worden:

- a. de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van gestapelde woningen maximaal 6,00 respectievelijk 10,00 meter bedraagt;
- b. de inhoud van een gestapelde woning bedraagt minimaal 200 m<sup>3</sup>;
- c. de diepte van een hoofdgebouw zonder galerij of balkon bedraagt maximaal 15,00 meter. De diepte van een hoofdgebouw met balkon bedraagt maximaal 20,00 meter;
- d. binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient er per woning minimaal 1,0 parkeerplaats gerealiseerd te worden;

- e. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid;
- f. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale afspraken voor de stedelijke regio Breda-Tilburg omtrent woningbouw.

#### **19.4 Wro-zone - Wijzigingsgebied 4**

19.4.1 Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 4' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' uitgesloten gestapelde woningen, met dien verstande dat de volgende regels in acht genomen worden:

- a. de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- b. de woningen dienen te bestaan uit twee bouwlagen met een kap;
- c. binnen het gebied van de wijzigingsbevoegdheid dient er per woning minimaal 1,0 parkeerplaats gerealiseerd te worden;
- d. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, archeologie, water, geluid, lucht, externe veiligheid en economische uitvoerbaarheid;
- e. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale afspraken voor de stedelijke regio Breda-Tilburg omtrent woningbouw.

## Artikel 20

### **Strafregel**

- 20.1 Overtreding van het bepaalde in lid 4.4, lid 7.5, lid 13.5 en lid 14.3 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

## Artikel 21

### **Algemene procedureregels**

- 21.1 Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **HOOFDSTUK 4**

# **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### Artikel 22

#### **Overgangsrecht**

##### **22.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de 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 teniet gaan 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 teniet gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 22.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 22.1, sub a met maximaal 10 %;
- c. lid 22.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

##### **22.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 22.2, sub 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 lid 22.2, sub 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. lid 22.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 23

### **Slotregel**

- 23.1 Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kom Leur'.







## **BIJLAGEN**



## **BIJLAGE 1**

Staat van Horeca-activiteiten



## **STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN**

### Categorie 1 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- koffiebar;
- ijssalon;
- snackbar;
- afhaalrestaurant;
- tearoom;
- traiteur.

#### 1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel, inclusief appartementen;

#### 1c. Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;

- #### 1d. -
- bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
  - restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

### Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

#### 2. Middelzware horeca

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en dansevenementen).

### Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

#### 3. Zware horeca

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek-/dansevenementen).

