

t Vaartje 34 - Schoutstraat Waspik

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Verkeer	11
Artikel 4	Water	12
Artikel 5	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	19
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 8	Algemene procedureregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 9	Overgangsrecht	21
Artikel 10	Slotregel	22
Bijlagen		23
Bijlage 1	Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (bij wonen)	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 't Vaartje 34 - Schoutstraat Waspik van de gemeente Waalwijk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0867.00bpwsSchoutstraat-vas1 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aaneengebouwde woningen:

woningen waarbij sprake is van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen, inclusief de eindwoningen;

1.5 aangebouwd bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw danwel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bedrijfsmatige activiteiten (bij wonen):

- het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid;

in of bij een woning waarbij de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

1.8 beroepsmatige activiteiten (bij wonen):

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.9 bestaand bouwwerk:

- a. bouwwerk dat op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend;
- b. bouwwerk dat aantoonbaar vanaf 1955 aanwezig is;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw dan wel hoofdwoongebouw, onderscheid wordt gemaakt in aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending (anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit), daaronder mede begrepen ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat in verband staat met en essentieel onderdeel is van de verkoop van de goederen, waaronder in ieder geval onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen;

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen bestemming als belangrijkste bouwwerk op het bouwperceel valt aan te merken;

1.25 lessenaarsdak:

een dakconstructie die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht, waarbij de laagste zijde als goot wordt aangemerkt;

1.26 maximale contour:

omtrek die (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen regels. Deze omtrek mag geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor hoofd- en bijgebouwen;

1.27 patiowoning:

een grondgebonden woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen, waarbij een volledig woonprogramma op de begane grond wordt gerealiseerd en een qua oppervlakte en gebruik aan de begane grondbouwlaag ondergeschikte verdieping aanwezig mag zijn.

1.28 peil:

- a. voor een gebouw, gelegen op enig punt op een afstand van 4 meter uit de wegkant:
 1. de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde:
 1. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 1. het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.29 prostitutie:

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

1.30 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een 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 seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw en indien aanwezig gerelateerd aan de ligging van de voorgevelrooilijn;

1.32 voorgevelrooilijn (recreatie)woning:

de denkbeeldige lijn die langs de kanten van het bouwvlak wordt getrokken van de naar de openbare weg gekeerde grens/grenzen van het bouwvlak tot aan de bestemmingsgrenzen;

1.33 vrijstaand bijgebouw:

een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.34 vrijstaande woning:

woning waarbij sprake is van een hoofdgebouw dat vrij van de zijdelingse perceelsgrenzen staat;

1.35 zijgevel:

gevel of gemeenschappelijke scheidsmuur van een gebouw, niet zijnde voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een maximale contour:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, waaronder in ieder geval schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de breedte/ diepte/ oppervlakte van een bouwwerk:

1. tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
2. in geval van een ondergronds bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) 0,5 m onder peil;
3. in geval dat geen sprake is van buitenwerkse gevelvlakken (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren): de neerwaartse projectie van het dak, 1 m boven peil;
4. de totale oppervlakte van bouwwerken wordt bepaald door de som van 1, 2 en 3. Voor zover ondergrondse gebouwen zijn gelegen binnen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren) van een bovengronds gebouw, wordt de oppervlakte van het ondergrondse gebouw niet meegeteld met de totale oppervlakte van bouwwerken;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de goothoogte van een maximale contour:

vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot aan het peil;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 de nokhoogte van een bouwwerk:

vanaf de horizontale snijlijn van twee hellende dakvlakken tot aan het peil;

2.10 de verticale diepte:

vanaf onderkant vloer van het ondergronds bouwwerk tot aan het peil;

2.11 het bruto-vloeroppervlak van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies of indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw: tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructies;

2.12 maximale contour:

omtrek die (denkbeeldig) ontstaat door combinatie van een aantal in dit plan te bepalen regels. Deze omtrek mag geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor hoofd- en bijgebouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
 - f. speelvoorzieningen;
- met de bij lid a tot en met f behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m en de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

3.2.3 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de planregels in artikel 3.2.1 en 3.2.2 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkende bouwwerk geacht te zijn bestemd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang), ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken binnen deze bestemming van:

- a. gronden en bouwwerken ten behoeve van activiteiten en evenementen welke niet binnen de bestemmingsomschrijving passen, behalve incidentele en/of kortstondige activiteiten en evenementen die naar schaal en omvang geen onevenredige afbreuk doen aan de bij de bestemmingen omschreven doeleinden van het betreffende perceel en de omliggende gronden.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;
- met de bij lid a t/m c behorende:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen ten behoeve van het wegverkeer, dammen en/of duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m en de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.3 Bestaande bouwwerken

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de planregels in artikel 4.2.1 en 4.2.2 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van het afwijkende bouwwerk geacht te zijn bestemd.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw, op een maximum van 30 m² van het bruto-vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- c. bedrijfsmatige activiteiten na het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.1;
- d. één grondgebonden woning per bouwperceel;
- e. tuinen en erven;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' mogen uitsluitend patiowoningen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'variabel bouwvlak' en binnen de 'maximale contour' worden gebouwd;
- d. het 'variabel bouwvlak' wordt bepaald door de leden e tot en met h;
- e. de afstand van het 'variabel bouwvlak' tot de zijdelingse perceelsgrens van het bouwperceel bedraagt voor vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder dan 3 m, met dien verstande dat voor de woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van de woning minimaal 2 m mag bedragen;
- f. de diepte van het 'variabel bouwvlak' wordt gemeten vanaf de voorgevelrooilijn welke is gelegen in de kant van het bouwvlak welke niet overgaat in of (gedeeltelijk) grenst aan de aanduiding 'bijgebouwen', en bedraagt:
 1. voor vrijstaande woningen 12 m;
 2. voor aaneengebouwde woningen 12 m;
 3. voor patiowoningen 8 m;
- g. de breedte van het 'variabel bouwvlak' bedraagt 10 m bij vrijstaande, aaneengebouwde en patiowoningen;

- h. voor patiowoningen geldt dat de onder f.3 en g genoemde diepte en breedte van het 'variabel bouwvlak' mogen worden omgewisseld;
- i. de 'maximale contour' wordt bepaald door de leden j en k;
- j. ter plaatse van de breedtelijnen of de dieptelijnen van het 'variabel bouwvlak' bedraagt de goothoogte van de 'maximale contour' de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- k. vanaf de goothoogte zoals in lid j bepaald, wordt het dakvlak van de maximale contour bepaald door een hellingshoek van 45 graden tot aan de bouwhoogte zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- l. indien een hoofdgebouw aanwezig is of daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, geldt in aanvulling op het bepaalde in lid j en k ook het volgende:
 - 1. de richting van de 'maximale contour' wordt bepaald door de richting van het dakvlak van het gedeelte van het hoofdgebouw dat in de voorgevelrooilijn is gelegen;
 - 2. op plaatsen waar in de bestaande situatie binnen het 'variabel bouwvlak' de 'maximale contour' zoals bedoeld in lid j, k en l.1 overschreden wordt, geldt de bestaande situatie als 'maximale contour';
- m. de voorgevel van het hoofdgebouw dient voor minimaal 75% te worden opgericht in de voorgevelrooilijn;
- n. in het verlengde van de zijgevel achter het hoofdgebouw dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven. In afwijking van het voorgaande geldt voor patiowoningen dat de minimale oppervlakte 9 m² mag bedragen. Deze oppervlakte mag al dan niet binnen het bouwvlak zijn gelegen;
- o. ter plaatse van het bouwvlak mag de maximale contour worden overschreden indien het bestaande dak wordt verlengd en de bestaande dakvorm niet verandert;
- p. voor patiowoningen geldt dat ten behoeve van de realisatie van een lessenaarsdak ter plaatse van het bouwvlak, aan de gevelzijde waar het dakvlak zijn hoogste punt bereikt, de maximale contour mag worden overschreden, mits de bouwhoogte van de maximale contour niet wordt overschreden.

5.2.2 *Bijgebouwen achter voorgevelrooilijn*

Voor het bouwen van bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale diepte van het hoofdgebouw met de daaraan aangebouwde bijgebouwen, te meten vanaf de voorgevelrooilijn, mag gezamenlijk maximaal 22 m bedragen;
- b. in het verlengde van de zijgevel achter het hoofdgebouw dient een minimale ruimte van 25 m² onoverdekt en onbebouwd aanwezig te blijven. In afwijking van het voorgaande geldt voor patiowoningen dat de minimale oppervlakte 9 m² mag bedragen. Deze oppervlakte mag al dan niet binnen het 'bouwvlak' zijn gelegen;
- c. binnen het 'bouwvlak' mogen bijgebouwen worden gebouwd mits de maximale contour, zoals bedoeld in 5.2.1 lid c, niet wordt overschreden;
- d. op het gedeelte van het bouwperceel buiten het 'bouwvlak' mag de totale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen maximaal 50% bedragen. Deze bepaling geldt niet voor het bouwen voor de voorgevelrooilijn;

- e. in aanvulling op het bepaalde in de leden a tot en met d mogen buiten het 'bouwvlak' bijgebouwen worden gebouwd indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. buiten het 'bouwvlak' mag de totale oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel maximaal 70 m² bedragen, met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande geldt dat de oppervlakte van bijgebouwen bij patiowoningen maximaal 125 m² mag bedragen;
 2. de afstand tot de voorgevel minimaal 3 m is met dien verstande dat een overkapping met een open constructie tot in de voorgevellijn mag worden gebouwd;
 3. op hetzelfde bouwperceel de afstand minimaal 1 m bedraagt tussen:
 - hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen;
 - aangebouwd bijgebouw en vrijstaande bijgebouwen;
 - vrijstaande bijgebouwen onderling.
 4. de goothoogte maximaal 3,5 m bedraagt of ingeval van een aangebouwd bijgebouw waarbij de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,5 m, maximaal 0,25 m boven de hoogte van die eerste bouwlaag maar in geen geval hoger dan 4 m;
 5. de nokhoogte maximaal 5 m bedraagt;
 6. in het geval van patiowoningen de bouwhoogte maximaal 3,1 m bedraagt;
 7. in afwijking van het bepaalde in sub 4 de goothoogte van een overkapping met een open constructie voor zover deze is gelegen op een afstand van minder dan 3 m achter de voorgevelrooilijn maximaal 3,5 m is en voorzien is van een plat dak;
 8. de dakhelling van het aangebouwde bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de dakhelling van het dakvlak van het hoofdgebouw waaraan wordt bijgebouwd en de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de flauwste dakhelling van het hoofdgebouw.

5.2.3 *Bijgebouwen vóór voorgevelrooilijn*

Voor het bouwen van bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd binnen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- b. de diepte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 0,25 m hoger zijn dan de eerste bouwlaag van de woning, met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- d. de totale breedte mag maximaal 3/5 deel bedragen van het gedeelte van de voorgevel dat in de voorgevelrooilijn valt, met een maximale breedte van 6 m;
- e. de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 6 m² bedragen;
- f. voor patiowoningen geldt dat buiten het verlengde van de zijgevel een carport mag worden gebouwd met een diepte maximaal gelijk aan de voorgevelrooilijn van de direct hieraan grenzende, naastgelegen woning.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte maximaal 2,2 m bedragen;
- b. op de gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

5.2.5 *Ondergronds bouwen*

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan achter de voorgevelrooilijnen;
- b. onverminderd het bepaalde in lid a is ondergronds bouwen toegestaan op plaatsen waar volgens artikel 5.2.1 tot en met 5.2.4 bebouwing is toegestaan, ook als boven het ondergrondse bouwwerk geen bovengronds bouwwerk aanwezig is;
- c. de verticale diepte van het ondergrondse bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen.

5.2.6 *Bestaande bouwwerken*

Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de regels in artikel 5.2.1 tot en met 5.2.5 wordt de bestaande plaats en bestaande contour van de afwijking geacht te zijn bestemd.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bebouwing (plaats en afmetingen) en parkeergelegenheid (aanleg en omvang), ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige waarden van de omgeving;
- b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, onder andere met het oog op de bezonning en de privacy;
- c. het bevorderen van de verkeers-, sociale en brandveiligheid.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken binnen deze bestemming van:

- a. het hoofdgebouw ten behoeve van beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak;
- b. vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van wonen;
- c. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, escortbedrijf en/of straatprostitutie;
- d. gronden voor buitenopslag.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *Omgevingsvergunning beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 onder b. en 5.4 en/of afwijken als bedoeld in 5.1 onder c, voor de uitoefening van:

- beroepsmatige activiteiten op meer dan 30 m² van het bruto-vloeroppervlak in het hoofdgebouw;
- beroepsmatige activiteiten in bijgebouw(en) bij het hoofdgebouw;
- bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en/of bijgebouw(en), niet zijnde een overkapping met een open constructie;

mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving. Dit betekent onder meer dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijven en beroepen die genoemd zijn in bijlage 1 behorende bij deze regels of indien zij niet voorkomen in bijlage 1, naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in bijlage 1, mits:
 - het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - het geen inrichtingen betreft zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw en/ of de bijgebouwen uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.
- c. het niet betreft zodanig 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 ruimten;
- d. op het bij de woning behorende bouwperceel tenminste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd indien (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage niet meer als zodanig in gebruik is of gebruikt gaat worden ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- e. wordt voorzien in het parkeren op eigen terrein;
- f. het geen uitoefening van detailhandel betreft met uitzondering van beperkte detailhandel als niet-zelfstandige en ondergeschikte activiteit rechtstreeks voortvloeiend uit de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- g. per bouwperceel maximaal 50 m² van het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en toestaan dat een bouwvlak, aanduidingsvlak en/of bestemmingsvlak wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen ingevolge een in dit plan opgenomen bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

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.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 9.1.1. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1. met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 't Vaartje 34 - Schoutstraat Waspik.

Bijlagen

Bijlage 1

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (bij wonen)