

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Sas van Gent, Witte Wijk met identificatienummer NL.IMRO.0715.BPSVG13-ONo1 van de gemeente **Terneuzen**

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

### 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 aan- en uitbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte of als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.6 achtererf

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.7 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.8 afwijking bij omgevingsvergunning

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals die luidde ten tijde van inwerkingtreding van dit plan.

### 1.9 archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

### 1.10 archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek: onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een Certificaat BRL 4000 beschikt.

### 1.11 archeologisch rapport

een rapport van een archeologisch onderzoeksbureau of een goed onderbouwd advies van een deskundige op het gebied van archeologie.

### 1.12 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.



### **1.13 bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.14 bebouwingspercentage**

Een percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd en dat is aangegeven in de regels of bij uitzondering op de verbeelding is aangeduid.

### **1.15 beleidsregel parkeren**

Een regel die voorkomt uit het geldend parkeerbeleid (Parkeemota 2015-2020 gemeente Terneuzen).

### **1.16 bestaand**

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

### **1.17 bestaand aantal woningen**

Woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

### **1.18 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 bevoegd gezag**

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo.

### **1.21 bijgebouw**

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.22 bodemingreep**

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten, waaronder het bouwen van een fundering wordt begrepen.

### **1.23 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.24 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwlaag**

De grens van een bouwvlak.

### **1.26 bouwperceel**

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

### **1.27 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.28 bouwvlak**

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

### **1.29 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.30 cultureel erfgoed**

uit het verleden geërfde materiële en immateriële bronnen, in de loop van de tijd tot stand gebracht door de mens of ontstaan uit de wisselwerking tussen mens en omgeving, die mensen, onafhankelijk van het bezit ervan, identificeren als een weerspiegeling en uitdrukking van zich voortdurend ontwikkelende waarden, overtuigingen, kennis en tradities, en die aan hen en toekomstige generaties een referentiekader bieden.

### **1.31 cultuurhistorische waarde**

Cultuurhistorische waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### **1.32 dak**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.33 dakkapel**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

### **1.34 dakopbouw**

Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst, zodanig dat geheel of gedeeltelijk een bouwlaag wordt toegevoegd.

### **1.35 erf**

Het deel van het bestemmingsvlak dat buiten het bouwvlak voor het hoofdgebouw en buiten bestemmingvlakken waarop geen gebouwen mogen staan valt.

### **1.36 erfafscheiding**

De afscheiding van het erf.

### **1.37 gebouw**

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

### **1.38 geluidsbelasting vanwege een weg:**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

### **1.39 geluidsgevoelige objecten**

Woningen, woonwagendplaatsen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en de artikelen 1.1 en 1.2 van het Besluit geluidhinder.

### **1.40 hoofdgebouw**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.41 hoofdverblijf**

De verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van één persoon of een huishouden. Hiervan is in ieder geval sprake als er op grond van de Wet basisregistratie personen een verplichting is tot inschrijving op de verblijfplaats.

#### **1.42 horizontale diepte van een gebouw**

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel aan de voorzijde van het gebouw.

#### **1.43 huishouden**

Eén of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

#### **1.44 kap**

Een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

#### **1.45 KNA**

Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (zie [www.skib.nl](http://www.skib.nl)).

#### **1.46 laden en lossen**

Onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortdurend inladen of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht, gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

#### **1.47 maaiveld**

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

#### **1.48 monumentencommissie**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake monumenten en cultuurhistorische panden.

#### **1.49 nevenactiviteiten**

Activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwvlak.

#### **1.50 nutsvoorzieningen**

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

#### **1.51 omgevingsvergunning**

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wabo

#### **1.52 opgraven/opgraving**

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

#### **1.53 ophoging**

het blijvend verhogen van het bestaande maaiveld door het aanbrengen van grond of andersoortige materialen. Tijdelijke ophoging tot een maximum van 6 maanden in relatie tot de agrarische bedrijfsvoering wordt niet gezien als een ophoging.

#### **1.54 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en van maximaal twee wanden.

#### **1.55 parkeerbehoefte**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied.

### **1.56 parkeren**

Een geparkeerd voertuig is een voertuig dat langer stilstaat dan nodig is voor het in- en uitstappen of voor het laden en lossen.

### **1.57 parkeerplaats**

Een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn.

### **1.58 peil**

- a. Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang).
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzende aan het bouwwerk aansluitende maaiveld, ter plaatse van de naar het openbaar toegankelijke gebied gerichte grens van het bouwvlak.

### **1.59 speelvoorziening**

Een voorziening waar gelegenheid wordt geboden om te kunnen spelen, zoals klimrekken, voetbaldoelen of baskets, een trapveld of een speelkooi of een daarmee vergelijkbare voorziening.

### **1.60 stallen**

In een garage of bouwplaats zetten.

### **1.61 terrein**

Een stuk grond van enige omvang.

### **1.62 verblijfsrecreatie**

Vorm van recreëren, vrijetijdsbesteding, waarbij logies wordt aangeboden. Het bieden van logies aan buitenlandse werknemers, welke werkzaam zijn in Nederland en/of België, valt hier niet onder.

### **1.63 verdieping**

De bouwlaag of bouwlagen boven de bouwlaag op de begane grond.

### **1.64 verstoring**

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

### **1.65 vervoersmiddel**

Een object dat is bedoeld om personen of goederen te vervoeren.

### **1.66 voertuig**

Vervoersmiddel dat dient om goederen of personen over land te vervoeren.

### **1.67 volkstuin**

Grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

### **1.68 voorgevel**

De naar de weg gekeerde gevel.

### **1.69 voorkeursgrenswaarde**

De geluidsbelasting die altijd of zonder meer toelaatbaar is op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. Besluit geluidhinder.

### **1.70 vrijstellingsdiepte**

de in de bijlage op de voorschriftenkaart, de voor dat gebied, aangegeven vrijstellingsdiepte.

**1.71 vrijstellingsoppervlakte**

de in de Regels, voor dat gebied, aangegeven vrijstellingsoppervlakte.

**1.72 wonen**

Het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning'.

**1.73 woning**

Een complex van ruimten, dat krachtens zijn indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.

**1.74 zijdelingse bouwperceelsgrens**

De kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

**1.75 zijerf**

De gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

**1.76 wet/wettelijke regelingen**

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

## Artikel 2 Wijze van meten

### **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, c.q. de driuiplijn, 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 scheidingsmuren) 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.

### **2.7 vloeroppervlakte**

De gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. verhardingen;
- g. voorzieningen van openbaar nut, waaronder ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de inhoud van een ondergronds bergbezinkbassin mag ten hoogste 1.000 kubieke meter bedragen.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en parkeervoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. voorzieningen van openbaar nut, waaronder ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de inhoud van een ondergronds bergbezinkbassin mag ten hoogste 1.000 kubieke meter bedragen.



## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'erf': uitsluitend een erf;

alsmede voor:

- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen en ontsluitingspaden;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen op de gronden met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen op de gronden met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneen of vrijstaand worden gebouwd;
- c. de hoofdgebouwen op de gronden met de bouwaanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. hoofdgebouwen mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in één van de naar de weg gekeerde bouwgrenzen;
- f. de maximale goothoogte bedraagt de hoogte ter plaatse aan gegeven 'maximum goothoogte';
- g. de maximale bouwhoogte bedraagt de hoogte ter plaatse aan gegeven 'maximum bouwhoogte';

#### 5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag op de erven (buiten het bouwvlak) de volgende afmetingen hebben:
  1. voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel kleiner dan 500 vierkante meter, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit erf bedragen, met een maximum van 60 vierkante meter;
  2. voor zover deze gronden deel uitmaken van een perceel groter dan 500 vierkante meter, mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van dit erf bedragen, met een maximum van 90 vierkante meter;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat:
  1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel niet meer dan 2 meter mag bedragen;
  2. de hoogte van bouwwerken en erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen indien over een lengte van meer dan 2,50 meter in de zijerfafscheidings wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,50 meter;
- c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in artikel 5.2.2 sub b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 lid c en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. de afwijking vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. de afwijking geen nadelige gevolgen heeft voor de parkeersituatie ter plaatse;
- d. de afwijking geen nadelige gevolgen heeft voor de groen- en waterstructuur ter plaatse.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van: het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven, waarbij het vloeroppervlak in gebruik voor de beroepsmatige activiteiten ten hoogste 25% van het binnenwerks vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen mag bedragen, met een maximum van 50 vierkante meter en voor bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 20% respectievelijk 20 vierkante meter;
- b. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- c. ten behoeve van een bedrijfsmatige activiteit mogen ten hoogste twee personeelsleden, waaronder de bewoner van het pand, werkzaam zijn;
- d. voor bedrijfsmatige activiteiten mag uitsluitend op afspraak worden gewerkt;
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er mag detailhandel plaatsvinden, als het een beperkte verkoop betreft die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten betreft;
- g. met een omgevingsvergunning mag van de regels worden afgeweken ten behoeve van het uitoefenen van bedrijvigheid die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- h. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



## Artikel 6 Waarde-Archeologie 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. op de in 6.2.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,50 meter.

#### 6.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij het te verstoren oppervlak van het plangebied groter is dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij bovendien grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte, zoals opgenomen in de Vrijstellingenkaart, beneden het maaiveld;
- b. het bepaalde onder 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder 6.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste**

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2.00 meter en waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld.

### **6.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **6.4.3 Voorwaarden**

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. voor zover de in 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### **6.4.4 Advies**

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in 6.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 2', als bedoeld in 6.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Artikel 7 Waarde-Archeologie-3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,50 meter.

#### 7.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij het te verstoren oppervlak van het plangebied groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en waarbij bovendien grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte, zoals opgenomen in de Vrijstellingenkaart, beneden het maaiveld;
- b. het bepaalde onder 7.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder 7.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

#### 7.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 7.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologische deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

## **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste**

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2.00 meter en waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld.

### **7.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### **7.4.3 Voorwaarden**

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. voor zover de in 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.



#### **7.4.4 Advies**

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in 7.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

#### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde Archeologie - 3', als bedoeld in 7.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 8 Antidubbelregel

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

## Artikel 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Algemene bepaling

Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de in regels hoofdstuk 2 per artikel genoemde functies.

### 9.2 Bestaande afstanden en andere maten

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

### 9.3 Bestaande maten en hoeveelheden

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

### 9.4 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

## Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

### 10.1 Geluidzone - Industrie

De op de verbeelding als geluidzone - industrie aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

### 10.2 Gevolgen van de gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het, met uitzondering van herbouw van een bestaande geluidsgevoelige functie, verboden om gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidsgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies, tenzij wordt voldaan aan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 Gebruik van gronden

Het is verboden gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, verleende ontheffingen, verleende omgevingsvergunning of vastgestelde wijzigingen en de overige regels.

### 11.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, tenzij op de verbeelding anders is bepaald;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, tenzij op de verbeelding anders is bepaald;
- d. voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen;
- e. voor de volgende leidingen:
  1. hoogspanningsleidingen en -verbindingen van 50 kV en hoger die geen deel uitmaken van een inrichting als bedoeld in artikel 1 van de Wet milieubeheer;
  2. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

### 11.3 Verder strijdig gebruik

Voorts wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. gronden of gebouwen te (laten) gebruiken als seksinrichting of daarmee vergelijkbare gebruiksvormen;
- b. gronden of gebouwen te (laten) gebruiken ten behoeve van de opslag van consumentenvuurwerk (voor zover dit de vergunningplichtige hoeveelheid tussen de 1.000 kg en de 10.000 kg betreft).

### 11.4 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 11.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt, mits, wat het bepaalde in lid 11.2 sub b en lid 11.2 onder 2 sub c betreft, niet buiten het bouwvlak en mits, wat het bepaalde in lid 11.2 onder 2 sub b betreft, niet met een stapelhoogte van meer dan 1,50 meter met uitzondering van de opslag van agrarische producten;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming(en);
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan;
- d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op het bij een woning behorend erf;
- e. gebruik dat plaatsvindt krachtens een verleende ontheffing of omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels of vastgesteld wijzigingsplan;

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Maten en bouwgrenzen

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, met uitzondering van de goothoogte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolgde bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 13 Overige regels

### 13.1 Algemene parkeerregels

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

### 13.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

### 13.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de 'beleidsregel parkeren'. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

### 13.4 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en Wethouders kunnen doormiddel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 en lid 13.3. Burgemeester en wethouders nemen hierbij, conform de 'beleidsregel parkeren', in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte/stallingbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

### 13.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient ten allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 14 Overgangsrecht

### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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;
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolg van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. Dit lid onder a 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 daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 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 onder a, 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.
- d. Het gestelde onder a 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sas van Gent, Witte Wijk'

