

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Groen - Landschappelijke inpassing	8
Artikel 5	Verkeer	10
Artikel 6	Wonen	11
Artikel 7	Woongebied	13
Artikel 8	Leiding - Gas	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 13	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
-----------	--------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “De Olmentuin” met identificatienummer NL.IMRO.0851.sbgBPolmentuin-v001 van de gemeente Steenbergen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw en de gronden;

1.10 bestand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische en functioneel zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bijzondere centrumdoeleinden

gebruik van het openbare verblijfsgebied voor onder andere (waren- en rommel)markten, terrassen, standplaatsen en evenementen;

1.16 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;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.22 bouwvlak

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

1.23 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;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 gebouw

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

1.27 groepsrisico

de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding) én een ongevoerd voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

1.28 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

1.30 huishouden

één persoon woonachtig in één wooneenheid of woning of een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid of woning (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt.

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.32 kwetsbaar object

- a. kwetsbaar object; een object zoals bedoeld in artikel 1, lid I uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- b. beperkt kwetsbaar object; een object zoals bedoeld in artikel 1, lid b uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.33 landschappelijke waarde

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.34 (lokale)maatschappelijke voorziening

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, kinderopvang, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.35 milieucategorie

milieucategorie zoals beschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009;

1.36 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.37 normaal onderhoud en beheer

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren;

1.38 nutsvoorzieningen

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

1.39 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.40 openbare voorzieningen

voorzieningen die veelal in de openbare ruimte zijn gesitueerd, zoals afvalbakken, inzamelbakken voor glas, papier en kleding, straatverlichting, zitbanken, beeldende kunst;

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.42 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan of maximaal 2 m van een weg grenst: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;

1.43 prostitutie

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

1.44 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden tot bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

1.45 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 samenhangend straat- en bebouwingspatroon

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.47 staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.48 staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horeca-activiteiten;

1.49 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.50 voorgevel- / achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden;

1.51 voorste bouwperceelsgrens

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

1.52 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.53 woning, aaneengebouwd

blokken van meer dan 2 grondgebonden woningen onder 1 kap;

1.54 woning, twee-aaneengebouwd

blokken van 2 aan elkaar gebouwde woningen waaronder mede begrepen woningen geschakeld aan elkaar;

1.55 woning, vrijstaand

een woning die in constructief en visueel opzicht vrij staat van een andere woning of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.56 zijdelingse bouwperceelsgrens

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 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;

2.1.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. indien de dakhelling meer dan 60 graden bedraagt mag de maximale bouwhoogte van een gebouw de goothoogte niet overschrijden; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt;

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 dakkapellen en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%). In dat geval wordt de goot of boeiboord hoogte van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

2.4 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 2. (natuurlijke) speelvoorzieningen;
 3. tuinen, waaronder moes-, kruiden- en pluktuinen;
 4. voet- en fietspaden;
 5. in-/uitritten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- b. watervoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 2. waterbeheersing;
 3. duikers;
 4. bruggen en andere wateroverbruggende voorzieningen;
 5. overige kunstwerken.
- c. gebouwen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bijzondere centrumdoeleinden.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte van gebouwen in de vorm van een ontmoetingsruimte, kas of werkplaats mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen in de vorm van een ontmoetingsruimte, kas of werkplaats mag niet meer bedragen dan 7 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen in de vorm van een ontmoetingsruimte, kas of werkplaats mag niet meer bedragen dan 300 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van bewegwijzering en overig straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 m².

Artikel 4 Groen - Landschappelijke inpassing

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de landschappelijke inpassing van een woongebied overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen - 1' uitsluitend de landschappelijke elementen en het profiel mogen worden gerealiseerd zoals genoemd onder zone 1;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen - 2' uitsluitend de landschappelijke elementen en de profielen mogen worden gerealiseerd zoals genoemd onder zone 2;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen - 3' uitsluitend de landschappelijke elementen en het profiel mogen worden gerealiseerd zoals genoemd onder zone 3,

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 2. (natuurlijke) speelvoorzieningen;
 3. tuinen, waaronder moes-, kruiden- en pluktuinen;
- c. verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. in-/uitritten, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 3';
 2. voet- en fietspaden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen, uitsluitend ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 3';
 3. kunstobjecten;
 4. straatmeubilair;
- d. watervoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 2. waterbeheersing;
 3. duikers;
 4. bruggen en andere wateroverbruggende voorzieningen;
 5. overige kunstwerken.
- e. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met in achtneming van de onderstaande regels.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden uitsluitend gebouwd in de vorm van een erfafscheiding;
- b. erfafscheidingen mogen uitsluitend bestaan uit draadomheiningen en/of draadafscheidingen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen;
 2. de gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

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

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de onder sub a opgenomen vergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang en het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang;
- b. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
 4. welke worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen - 2' voor zover het betreft de aanleg van een doorgang, met dien verstande dat:
 - de doorgang noodzakelijk moet zijn voor het gebruik behorende bij de naastgelegen bestemming;
 - per bouwperceel maximaal 1 doorgang is toegestaan van maximaal 1 meter breed;
 - houtopstanden niet mogen worden verwijderd;
 5. welke worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 3' voor zover het betreft de werken en werkzaamheden als genoemd in 4.1 onder sub c sub 1 tot en met 3, met dien verstande dat:
 - de weg of verharding noodzakelijk moet zijn voor de ontsluiting van woonpercelen;
 - houtopstanden niet mogen worden verwijderd;
- c. de in 4.3 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn hieronder per werk de toetsingscriteria weergegeven.
 1. het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang:
 - de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming;
 - de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, dan wel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 2. het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang:
 - het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming;
 - het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, dan wel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. voet- en fietspaden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in-/uitritten;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. geluidswerende voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. kunstobjecten;
- k. straatmeubilair;
- l. bijzondere centrumdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen,

met de daarbij behorende:

- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven;
- f. tuinen;
- g. paden;
- h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. parkeerplaatsen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient aan 1 zijde minimaal 2,5 m te bedragen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. aan- en bijgebouwen dienen in de zijdelingse bouwperceelsgrens of minimaal 1 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd te worden;
- c. het maximaal gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
- d. de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. aan- en bijgebouwen voor de voorgevel mogen niet worden voorzien van een kap;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits;

- a. de primaire woonfunctie behouden blijft;
- b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt benadeeld;
- c. indien de activiteiten in een garage zullen worden uitgeoefend, dient ten minste één parkeerplaats op het bij de garage behorende perceel aanwezig te zijn;
- d. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken als zodanig gebruikt wordt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van alle niet woonfuncties niet meer dan 50 m² mag bedragen.

6.3.2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits;

- a. de primaire woonfunctie behouden blijft;
- b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt benadeeld;
- c. indien de activiteiten in een garage zullen worden uitgeoefend, dient ten minste één parkeerplaats op het bij de garage behorende perceel aanwezig te zijn;
- d. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- e. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken als zodanig gebruikt wordt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van alle niet woonfuncties niet meer dan 50 m² mag bedragen.

6.3.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteit, anders dan bedoeld in artikel 6.3.2.
- b. de uitoefening van detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in beperkte mate die verband houdt met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- c. het gebruik van een woning/wooneenheid door meerdere huishoudens.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in twee-aaneen gebouwde of vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' en in samenhang daarmee per woning de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende:
 1. bijbehorende bouwwerken;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. erven;
 4. tuinen, waaronder moes-, kruiden- en pluktuinen;
 5. paden;
 6. parkeerplaatsen
- b. verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. wegen en woonstraten;
 2. voet- en fietspaden;
 3. parkeervoorzieningen;
 4. in-/uitritten;
 5. calamiteitenontsluitingen;
 6. kunstobjecten;
 7. straatmeubilair;
- c. groenvoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
 2. (natuurlijke) speelvoorzieningen;
- d. watervoorzieningen, met de daarbij behorende:
 1. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 2. waterbeheersing;
 3. duikers;
 4. bruggen en andere wateroverbruggende voorzieningen;
 5. overige kunstwerken;

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

7.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen van woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, met dien verstande dat in totaal maximaal 34 woningen zijn toegestaan;
- c. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8,5 m;
- f. bij vrijstaande woningen dient de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan beide zijden minimaal 2,5 m te bedragen;
- g. bij twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan één zijde minimaal 2,5 m te bedragen;
- h. ten minste 90% van de woningen dient te beschikken over een kap die geschikt is voor het plaatsen van voorzieningen ten behoeve van het opwekken van energie, met dien verstande dat de capaciteit voldoende is om in de volledige energiebehoefte van het plangebied te kunnen voorzien.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. aan- en bijgebouwen dienen in de zijdelingse bouwperceelsgrens of minimaal 1 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd te worden;
- c. het maximaal gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt indien het betreffende deel van het bouwperceel een oppervlakte van 100 m² of minder heeft maximaal 50% van die oppervlakte tot een maximum van 50 m²;
- d. het maximaal gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt indien het betreffende deel van het bouwperceel een oppervlakte van meer dan 100 m² heeft:
 1. tot 100 m² maximaal 50% van die oppervlakte;
 2. voor de resterende oppervlakte maximaal 15% van de resterende oppervlakte;
 3. tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m²;
- e. de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- g. aan- en bijgebouwen voor de voorgevel mogen niet worden voorzien van een kap;
- h. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.2.3 Erkers

Uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers mogen voor de voorgevellijn worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden tot de bouwperceelsgrens minimaal 2,5 m bedraagt;
- c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen

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

- a. erfscheidingen mogen bestaan uit draadomheiningen en/of draadafscheidings, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 1,20 m mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen tussen de achtergevellijn van het hoofdgebouw en een denkbeeldige lijn tot 5 meter daarachter, alwaar de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 2. erfscheidingen voor de voorgevellijn niet zijn toegestaan;
 3. de gronden gelegen in en tot maximaal 1 m uit de bouwperceelsgrens niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de gronden gelegen tussen de achtergevellijn van het hoofdgebouw en een denkbeeldige lijn tot 5 m daarachter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.5 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ter plaatse van verkeersvoorzieningen overige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, garages enabri's worden gebouwd, waarbij de onderstaande regels gelden:
 1. de oppervlakte van gebouwen mag per gebouw niet meer bedragen dan 25 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de goot- en bouwhoogte van overige gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4,5 m.

7.2.6 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van groen- en verkeersvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bewegwijzering en straatmeubilair mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- b. de bouwhoogte van (licht)masten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m;
- f. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 15 m² per bouwwerk.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in de woning en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits;

- a. de primaire woonfunctie behouden blijft;
- b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt benadeeld;
- c. indien de activiteiten in een garage zullen worden uitgeoefend, dient ten minste één parkeerplaats op het bij de garage behorende perceel aanwezig te zijn;
- d. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken als zodanig gebruikt wordt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van alle niet woonfuncties niet meer dan 50 m² mag bedragen.

7.3.2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan, mits;

- a. de primaire woonfunctie behouden blijft;
- b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt benadeeld;
- c. indien de activiteiten in een garage zullen worden uitgeoefend, dient ten minste één parkeerplaats op het bij de garage behorende perceel aanwezig te zijn;
- d. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- e. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken als zodanig gebruikt wordt, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van alle niet woonfuncties niet meer dan 50 m² mag bedragen.

7.3.3 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteit, anders dan bedoeld in artikel 7.3.2.
- b. de uitoefening van detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in beperkte mate die verband houdt met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- c. het gebruik van een woning/wooneenheid door meerdere huishoudens.

7.3.4 *Landschappelijke inpassing*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1, te zijn uitgevoerd en aldus in stand te worden gehouden.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een hogedruk aardgastransportleiding (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding – Gas'.

8.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

8.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming zijn toegestaan;
- b. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.2, voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover:

- a. hierdoor de veiligheid van de aardgastransportleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen bouw de belangen van de leidingen niet worden geschaad en de eventueel ter voorkoming daarvan te stellen voorwaarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding – Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het rooien en aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainaige;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen, sloten, vijvers en andere wateren.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. over de uitvoerbaarheid omtrent het bovenstaande wordt voorafgaand aan de vergunningverlening advies ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van een woning/wooneenheid door meerdere huishoudens is niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

- a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
 - 1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - 2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

12.2 Afwijken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

- a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, al dan niet in het kader van een omgevingsvergunning, nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken. De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

- a. de woonsituatie
het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen de vigerende bestemming, voorzover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 1. de lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 2. het uitzicht;
 3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld
in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing met aandacht voor:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa's en gevelbeelden;
 2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
 4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
- c. de verkeersveiligheid
ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken van wegen;
 1. de sociale veiligheid;
 2. ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden
 1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

13.2 Parkeren

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan de volgende parkeernormen:
 1. 2 parkeerplaatsen per vrijstaand gebouwde woning;
 2. 1,8 parkeerplaatsen per twee-aaneen gebouwde woning;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening, die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld onder a, daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- c. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

13.3 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied gelden de volgende regels:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient te worden aangetoond dat een waterhuishoudkundige voorziening zal worden gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden die voldoet aan de berekeningsmethode van de keur, met dien verstande dat het totale oppervlak aan waterbergende voorzieningen binnen het plangebied ten minste 1.460 m² dient te bedragen;
- b. alvorens aanpassingen worden gedaan aan het bestaande watersysteem (graven van watergangen, aanbrengen van stuwen, aanbrengen van duikers, overige werkzaamheden binnen de beschermingszones van waterlopen en waterkeringen) dient een vergunning te worden aangevraagd of een melding te worden gedaan bij het waterschap Brabantse Delta.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 "De Olmentuin".