

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Natuur	11
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Woongebied	14
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Buiten de Veste 2018” met identificatienummer NL.IMRO.0851.sbgBPbdv2018-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 daarbij behorende 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 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bijzondere centrumdoeleinden

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

1.14 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;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.21 ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde

1.22 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;

1.23 gebouw

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

1.24 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;

1.25 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 die continue een eenheid vormt).

1.26 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 daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.27 landschapselementen

ecologisch en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha, onder een agrarische productiefunctie;

1.28 natuurlijke waarde

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

1.29 Natuur Netwerk Brabant

NNB (voorheen EHS), samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.30 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

bij dit bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen onder verbindende voorwaarden, natuur- en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden;

1.31 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;

1.32 nutsvoorzieningen

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

1.33 omgevingsvergunning

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

1.34 straatmeubilair

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

1.35 overkapping

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

1.36 peil

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);

in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;

1.37 prostitutie

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

1.38 recreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 straatprostitutie

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

1.42 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;

1.43 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;

1.44 woning/wooneenheid

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

1.45 woning, aaneengebouwd

blokken van meer dan 2 grondgebonden woningen onder 1 kap;

1.46 woning, twee-aaneengebouwd

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

1.47 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;

1.48 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 overschrijding 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;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. in-/uitritten;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. straatmeubilair;
- j. bijzondere centrumdoeleinden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – beschermingszone a' tevens voor de bescherming van de waterstaatkundige werken.

3.2 Bouwregels

Deze gronden mogen in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 m
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Natuur Netwerk Brabant' mede bestemd voor het behoud, beheer, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (Natuur Netwerk Brabant);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – ecologische verbindingszone' tevens voor de verwezenlijking, het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingszone;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – behoud en herstel watersystemen' tevens voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van het watersysteem;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – beschermingszone a' tevens voor de bescherming van de waterstaatkundige werken;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. educatief medegebruik;
- h. voet en fietspaden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Deze gronden mogen met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensieve recreatie, educatief medegebruik en natuurbeheer;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter verbetering van de landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voorzieningen van algemeen nut toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. bestaande natuurlijke- en landschappelijke waarden mogen niet worden aangetast;
- b. de oppervlakte van een voorziening van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de hoogte van een voorziening van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid sub c Wabo, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor, in gebruik geven voor en/of het doen laten gebruiken voor:

- a. kamperen.

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

4.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het vergraven, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het (vellen of) rooien van houtgewas;
- d. het (bebossen of) beplanten van gronden;
- e. het graven of afdammen van sloten of greppels.

4.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
- c. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- d. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

4.6.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 4.6.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken, zijnde, of werkzaamheden hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding van de 'milieuzone – Natuur Netwerk Brabant', 'milieuzone - ecologische verbindingszone' en 'milieuzone – behoud en herstel watersystemen' dienen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, de regels van artikel 11.2 in acht te worden genomen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. wegen en paden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- g. in-/uitritten;
- h. kunstobjecten;
- i. straatmeubilair;
- j. bijzondere centrumdoeleinden.

5.2 Bouwregels

Deze gronden mogen met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – ecologische verbindingszone' tevens voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – behoud en herstel van watersystemen' tevens voor de verwezenlijking en het behoud en het beheer van het watersysteem;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone a' tevens voor de bescherming van de waterstaatkundige werken.

met de daarbij behorende:

- a. bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. erven;
- d. tuinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ;
- j. wegen en paden, waaronder wateroverbruggende voorzieningen;
- k. in-/uitritten;
- l. kunstobjecten;
- m. straatmeubilair;
- n. bijzondere centrumdoeleinden.

6.2 Bouwregels

Deze gronden mogen met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd:

- a. Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 218;
- b. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, met uitzondering van bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' (gs).

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwdiepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' anders is weergegeven;
- d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is weergegeven;
- e. bij vrijstaande woningen dient de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan beide zijden minimaal 2,5 m te bedragen;
- f. bij twee-aaneengebouwde woningen dient de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan één zijde minimaal 2,5 m te bedragen.

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevel te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief overkappingen bedraagt per hoofdgebouw:
 1. bij een bouwperceel tot en met 100 m²: 50% van het bouwperceel tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m²;
 2. bij een bouwperceel vanaf 100 m²: vermeerderd met 15% van het resterende bouwperceel tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 80 m².
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen maximaal 500 m² bedragen;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.3 *Erkers*

Voor het bouwen van erkers voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. de erker dient aan het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de bouwdiepte van de erker bedraagt niet meer dan 1,5 m;
- c. de breedte van de erker bedraagt niet meer dan 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van de erker bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

6.2.4 *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 (licht)masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel te worden gebouwd.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Gestapelde woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.1 sub a voor het realiseren van gestapelde woningen onder voorwaarden dat:

- a. het woningbouwplan past binnen de woningbouwafspraken;
- b. wordt voldaan aan de bouwregels zoals gesteld onder artikel 6.2;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

6.3.2 *Afstand bouwperceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.2.1 sub e en f om van de voorgeschreven minimale afstanden tot een bouwperceelsgrens af te wijken onder voorwaarden dat:

- a. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijnde belangen;
- b. er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit is.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen met inachtneming van de onderstaande regels specifiek worden gebruikt.

6.4.1 *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.

6.4.2 *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.

6.5 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen de bouwaanduidingen (inclusief de goot- en bouwhoogten) als aangegeven in 6.1 sub a en b verwijderen en/of toevoegen, onder de voorwaarden dat:

- a. het woningbouwplan past binnen de woningbouwafspraken;
- b. wordt voldaan aan de bouwregels zoals gesteld onder artikel 6.2;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;
- d. er geen onevenredige aantasting is van de in het geding zijnde belangen;
- e. er geen onevenredige aantasting is van de stedenbouwkundige kwaliteit.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de waterkering.

7.2 Bouwregels

- a. behoudens het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag (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, egaliseren of ophogen;
- c. het afgraven, vergraven, diepploegen en verharden van oppervlaktes;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

7.4.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 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.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 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.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend wanneer in voldoende parkeervoorzieningen wordt voorzien overeenkomstig het gemeentelijke parkeerbeleid, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Artikel 10 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 meer dan één huishouden is niet toegestaan.
- e. Het gebruik van grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteit, anders dan bedoeld in artikel 6.3.2;
- f. De uitoefening van detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in beperkte mate die verband houdt met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzones

11.1.1 milieuzone - Natuur Netwerk Brabant

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – Natuur Netwerk Brabant', zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (Natuur Netwerk Brabant).

11.1.2 milieuzone - ecologische verbindingzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – ecologische verbindingzone', zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van de ecologische verbindingzone.

11.1.3 milieuzone - behoud en herstel watersystemen

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – behoud en herstel watersystemen', zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van het watersysteem.

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

11.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aangeduide milieuzones te verrichten:

- a. 'milieuzone – Natuur Netwerk Brabant':
 - 1. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 - 4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 5. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
 - 6. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 7. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.
- b. 'milieuzone - ecologische verbindingzone':
 - 1. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m².
- c. 'milieuzone - behoud en herstel watersystemen':
 - 1. het afgraven, ophogen, vergraven;
 - 2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m².

11.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 11.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die/indien:

- 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;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
- e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen.

11.2.3 Toetsingscriteria

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 11.2.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, hetzij direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. Ter plaatse van de aanduiding van de milieuzones, zoals bepaalde in artikel 11.1 mag geen afbreuk aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving van de diverse zones genoemde waarden worden gedaan. Zolang de ecologische waarden en kenmerken binnen het Natuur Netwerk Brabant, de ecologische verbindingzones en duurzame ontwikkeling van het watersysteem nog niet gerealiseerd zijn, zijn de toegestane bestaande planologische gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving toegelaten.
- c. Bij verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot het behoud en herstel van watersystemen dient eerst het waterschapsbestuur te worden gehoord.

11.3 Aanduiding - 'vrijwaringszone - beschermingszone a'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone a', zijn de betreffende gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterstaatkundige werken.

11.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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%; voor zover zulks van belang is met bouwkundige, welstandtechnische, stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke en/of cultuurhistorische overwegingen dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de toestand van het terrein;
 - 2. overschrijding van bouwgrenzen met ten hoogste 3 m bedragen, voor zover zulks van belang is in verband met bouwkundige, welstandstechnische, stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke en/of cultuurhistorische overwegingen dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de toestand van het terrein;
- 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.

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/bezonnning 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 verkeers- en brandveiligheid ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken van wegen;
- d. de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;
- f. de gebruiksmogelijkheden
 1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

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 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.
- b. 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%.
- c. 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

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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.
- c. 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.
- d. 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 "Buiten de Veste 2018".