

INHOUD

blz.

Paragraaf I.	Inleidende bepalingen.....	2
Artikel 1.	Begripsbepalingen.....	2
Artikel 2.	Wijze van meten	7
Paragraaf II.	Bestemmingen	8
Artikel 3.	Bijzondere woondoeleinden	8
Artikel 4.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	13
Paragraaf III.	Aanvullende bepalingen	15
Artikel 5.	Algemene Vrijstelling	15
Artikel 6.	Algemene Wijziging	15
Artikel 7.	Algemene gebruiksbepaling	16
Artikel 8.	Dubbeltelbepaling	16
Artikel 9.	Procedureregels bij vrijstelling.....	17
Artikel 10.	Procedureregels bij wijziging	17
Artikel 11.	Overgangsbepaling	17
Artikel 12.	Titel	18

Bijlage:	Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming Bijzondere woondoeleinden (artikel 3)
----------	---

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Zeelst-Noord, herziening zorgwoningen het Aangelag", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;
2. plankaart:
de plankaart (met tek.nr. VH-II-031, laatste wijziging d.d. 21 oktober 2003), met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
4. achtergevel:
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
5. Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
6. ander gebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
7. architectonische waarde:
de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
8. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

de begripsbepalingen staan in alfabetische volgorde, behalve "plan" en "plankaart", omdat deze begrippen het bestemmingsplan zelf betreffen

9. bebouwingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze voorschriften.
Voor zover binnen deze voorschriften wordt gesproken van "bebouwingslijnen", worden hieronder zowel begrepen de "bebouwingslijn", de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn alsmede de " hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn";
10. begane grondbouwlaag:
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;
11. bestaand:
a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van het ter visie leggen van het ontwerp van het plan;
12. bestemmingsgrens:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen verschillende bestemmingen;
13. bestemmingsvlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden een bepaalde bestemming is toegerekend;
14. bestemmingsvlakdeel:
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak;
15. bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;
16. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
17. bouwvlak:
een op de plankaart door bebouwingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;

18. bouwvlakdeel:
een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of deels wordt begrensd door een scheidingslijn maatvoering;
19. bouwwerk:
elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
20. caravan:
een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;
21. cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;
22. dagopvang:
een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
23. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. gebruiken:
het gebruiken, doen en laten gebruiken;
25. hoofdgebouw:
een gebouw, exclusief aangebouwde ander gebouwen, dat door zijn ligging en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;
26. hoofdvoorgevel:
de voorgevel van een hoofdgebouw die in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn is gelegen;
27. hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
een als zodanig op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de hoofdvoorgevel moet zijn gekeerd;
28. kampeerauto:
een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf;

29. kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

30. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

31. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

32. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

33. peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

34. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

35. scheidingslijn maatvoering:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarbinnen verschillende maatvoeringen zijn toegestaan;

36. stacaravan:

een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;

37. tabel bouwvoorschriften voor de bestemming Bijzondere woondoel-einden:
de "Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming Bijzondere woon-doeleinden", bijlage bij deze voorschriften;
38. tent:
een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare mate-rialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtver-blijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;
39. uitbouw:
een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw
40. verblijfsdoeleinden:
gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fiet-sers en voetgangers;
41. verdieping(en):
de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grond-bouwlaag gelegen is/zijn;
42. voorgevel:
de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het open-baar gebied;
43. voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de "voorgevelrooilijn" als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, zo-als deze is aangegeven op de plankaart, en die tevens functioneert als bebouwingslijn;
44. Wet op de Ruimtelijke Ordening:
Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
45. woning:
een (gedeelte van een) gebouw met inbegrip van complex van ruim-ten, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
46. Woningwet:
Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzage-legging van het ontwerp van het plan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. bebouwde oppervlakte:
de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
2. bebouwingspercentage:
het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voorzover van toepassing het bouwvlakdeel; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.
3. bouwhoogte van gebouwen:
de bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
4. breedte van gebouwen:
de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);
5. diepte van gebouwen:
de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;
6. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:
de goot- en/of boeihoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de driplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven;
7. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. BIJZONDERE WOONDOELEINDEN

3.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Bijzondere woondoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- woonvormen, gericht op zorgverlening in groepsverband, uitsluitend ten behoeve van verstandelijk gehandicapten; hierbij staat de code "WBgr" voor "groepswoning";
 - nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2. Bouwen

3.2.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming.

3.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn, behoudens nutsvoorzieningen en bergingen of stallingsruimten, uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. de gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd;
- c. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan.

3.2.3. Het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw dient te voldoen aan de in de "Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming Bijzondere woondoeleinden" (bijlage) opgenomen eisen.

3.2.4. Ander gebouw (berging of stallingsruimte)

Voor het bouwen van ander gebouwen bij "Bijzondere woondoeleinden" geldt dat deze dienen te voldoen aan de in de "Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming Bijzondere woondoeleinden" (bijlage) opgenomen eisen.

(Buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken zijn op gronden met deze bestemming in totaal 2 bergingen of stallingsruimten toegestaan met ieder een bebouwde oppervlakte van maximaal 20 m², een goot- of boeihoogte van maximaal 3 meter, een nokhoogte van maximaal 4.5 meter en een dakhelling van maximaal 60°.)

zie de vrijstelling in artikel 3.3.1

3.2.5. Nutsvoorzieningen

Van gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, mag de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

zie de vrijstelling in artikel 3.3.2

3.2.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antennes, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn en het verlengde daarvan	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn of wanneer geen (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aanwezig is	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.2.7

zie de vrijstelling in artikel 3.3.3

3.2.7. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- schotelantennes vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

3.3. Vrijstelling

3.3.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.5 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een

bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.3.2. Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.6 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
 - b. het bouwen van vrijstaande antennes, licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte.
- Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.3.3. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.7 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.4. Wijziging

3.4.1. Wijzigen in de bestemming “Wonen”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming “Bijzondere woondoeleinden” geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming “Wonen”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuw functie;
- f. voldaan dient te worden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan.

3.4.2. Wijziging in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mede ten behoeve van kinderdagopvang, deze bestemming geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuw functie;
- e. voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan.

3.5. Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 7 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Bijzondere woondoeleinden" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft vrijstaande ander gebouwen;
- b. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

ARTIKEL 4. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Wegen mogen uit niet meer dan 2 rijstroken bestaan.

De breedte van een rijstrook mag daarbij niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.3. Bouwen

4.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

4.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie en water- en energiedistributie mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie en water- en energiedistributie mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 3,5 m².

zie de vrijstelling in artikel 4.4.1

4.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

4.4. Vrijstelling

4.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 5. ALGEMENE VRIJSTELLING

- 5.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij reeds eerder op grond van dit voorschrift voor de betrokken gronden een vrijstelling is verleend, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 6. ALGEMENE WIJZIGING

- 6.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, op gronden met de bestemming "Bijzondere woondoeleinden" (artikel 3) het beloop van de op de plankaart aangeduide bebouwingslijnen en scheidslijnen maatvoering te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;

- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

6.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 7. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

7.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming(en).

7.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in Artikel 7 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.3. Overtreding van het bepaalde in Artikel 7 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 8. DUBBELTELBEPALING

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden gebouwd, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

ARTIKEL 9. PROCEDUREREGELS BIJ VRIJSTELLING

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een voornemen van burgemeester en wethouders strekkende tot vrijstelling van het plan ligt vier weken in het gemeentehuis ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt te voren bekend gemaakt in één of meer dag-, week- of andere nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor belanghebbenden om gedurende de onder a genoemde termijn hun zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling.

ARTIKEL 10. PROCEDUREREGELS BIJ WIJZIGING

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd, dient bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

ARTIKEL 11. OVERGANGSBEPALING

11.1.Bebouwing

Bouwwerken, welke bestaan op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, dan wel worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. uitgebreid worden tot ten hoogste 10% van de oppervlakte en daarmee de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend c.q. binnen deze termijn de melding is gedaan.

het in "etappes" gedeeltelijk vernieuwen of veranderen zodat uiteindelijk grotendeels of geheel vernieuwd wordt, is op grond van jurisprudentie eveneens strijdig met onderdeel a van het overgangsrecht

11.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

- a. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd, tenzij:
 - 1. het een gebruik betreft dat met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming strijdig was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;
 - 2. het een gebruik betreft dat onder gelding van de vroegere regeling is gewraakt en ook rechtens kon of moest worden gewraakt.
- b. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen, is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- c. Overtreding van het bepaalde in het vorige lid is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder b indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 12. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: "Bestemmingsplan Zeelst-Noord, herziening zorgwoningen het Aangelag".

BACH/SAB Eindhoven
11 juni 2004

Bijlage:

**Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming
"Bijzondere woondoeleinden" (artikel 3)**

Tabel bouwvoorschriften voor de bestemming "Bijzondere woondoeleinden" (artikel 3)

bestemmingscode	code bouw- vlakdeel	bebouwings- percentage	goot- of boeihoogte in meters	bouwhoogte in meters	dakhelling		overig
		max.	max.	max.	min.	max.	ander gebouwen:
WBgr	I	100%	5	7	0°	65°	buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken zijn op gronden met deze bestemming in totaal 2 bergingen of stallingsruimten toegestaan met ieder een bebouwde oppervlakte van maximaal 20 m ² , een goot- of boeihoogte van maximaal 3 meter, een nokhoogte van maximaal 4.5 meter en een dakhelling van maximaal 60°.
WBgr	II	100%	3	3	0°	0°	