

## BESTEMMINGSPLAN LOOIENHOEK 1, RIEL

### Gemeente Goirle

Planstatus: ontwerp  
Datum:  
Plan identificatie: NL.IMRO.0785.BP2018004Looienhoe-OW01  
Auteur(s): Niels Coijmans

#### **Historie**

Concept  
Voorontwerp  
Ontwerp  
Vastgesteld



**Geen inhoudsopgavegegevens gevonden.**



## 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### *1.1 het plan*

het bestemmingsplan 'Looienhoek 1, Riel'  
met identificatienummer NL.IMRO.0785.BP2018004Looienhoe-OW01 van de Gemeente Goirle;

### *1.2 bestemmingsplan*

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

### *1.3 aan- / uitbouw*

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt, deel van een hoofdgebouw dat door zijn indeling en inrichting is bestemd om hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van de hoofdfunctie;

### *1.4 aanduiding*

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

### *1.5 aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### *1.6 aan huis verbonden beroep*

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### *1.7 afhankelijke woonruimte*

een (gedeelte van een) bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

### *1.8 archeologische onderzoek*

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling, dat voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988.

### *1.9 archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### *1.10 bebouwing*

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

### *1.11 bedrijf*

een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

### *1.12 bedrijfsvloeroppervlak*

de totale vloeroppervlakte van kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

### *1.13 bedrijfswoning*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

### *1.14 begane grond*

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 meter boven meetniveau is gelegen. Onder een begane grondlaag wordt eveneens een souterrain verstaan;

### *1.15 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)*

- a. legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals deze mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstellen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### *1.16 bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

### *1.17 bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### *1.18 bevoegd gezag*

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wabo;

### *1.19 bijgebouw*

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

### *1.20 bouwen*

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

### *1.21 bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

### *1.22 bouwlaag*

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### *1.23 bouwperceel*

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

### *1.24 bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel;

### *1.25 bouwvlak*

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

### *1.26 bouwwerk*

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

### *1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde*

een bouwwerk voorzien van maximaal één gesloten wand;

### *1.28 dakopbouw*

bouwlaag welke maximaal 70% van het bebouwde oppervlak van de daaronder gelegen bouwlaag van het hoofdgebouw omvat;

### *1.29 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;

### *1.30 dienstverlening*

het bedrijfsmatig verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek al dan niet met baliefunctie, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, kapsalon, schoonheidssalon, schoenmaker of reisbureau;

### *1.31 dierenpension*

een tijdelijke opvangplaats voor huisdieren, waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld na vakantie;

### *1.32 eengezinswoning*

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat;

### *1.33 gebouw*

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

### *1.34 gemeentelijk monument*

bebouwing die op grond van de gemeentelijke monumentenverordening is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument;

### *1.35 gevellijn*

denkbeeldige lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen, dan wel de aangeduide lijn;

### *1.36 hoofdgebouw*

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

### *1.37 huishouden*

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

### *1.38 inwoning*

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden aangebouwd bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerverhuur niet toegestaan is;

### *1.39 kamerverhuur en/of logies*

de verhuur van een deel van een al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van bewoning aan personen;

### *1.40 kamerverhuur- en/of logiespand*

gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan vier of meer personen;

### *1.41 kantoor*

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard;

### *1.42 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit*

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten die in beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend;

### *1.43 mantelzorg*

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

### *1.44 NAP*

Normaal Amsterdams Peil;



#### *1.45 nutsvoorzieningen*

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, transformatiehuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, waterhuishoudkundige voorzieningen, collectieve energievoorzieningen (onder andere warmte- en koudeopslag), telefooncellen, abri's, apparatuur voor telecommunicatie, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, en dergelijke;

#### *1.46 overkapping/ carport*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één gesloten wand;

#### *1.47 Omgevingsvergunning*

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo;

#### *1.48 perceelsgrens*

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling en tussen bouwpercelen en openbaar gebied;

#### *1.49 prostitutie*

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

#### *1.50 seks- en /of pornobedrijf*

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen.

Een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen;

#### *1.51 vloeroppervlakte*

de totale oppervlakte, buitenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de aangebouwde bijgebouwen.

#### *1.52 voorgevellijn*

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw en wordt doorgetrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

#### *1.53 vrijstaand bijgebouw*

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte, of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat niet voor bewoning is bestemd;

#### *1.54 vrijstaande woning*

eengezinswoning welke aan beide zijden van de woning niet in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

#### *1.55 weg*

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen, bermsloten en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende bushaltes, parkeerplaatsen en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

#### *1.56 woning*

een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of voor de huisvesting buiten het verband van een huishouden tot en met maximaal vier personen;

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meetregels

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### 2.1.1 afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en enig punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

#### 2.1.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### 2.1.3 goothoogte van een bouwwerk

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

#### 2.1.4 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.

#### 2.1.5 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

#### 2.1.6 inhoud van een bouwwerk

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

#### 2.1.7 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;

#### 2.1.8 verticale diepte van een bouwwerk

van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend;

#### 2.1.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven peil;

#### 2.1.10 Peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

### 2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten de hoofdmassa van het gebouw uitsteken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Onder ondergeschikte bouwdelen worden in ieder geval verstaan plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, licht, antenne- en vlaggenmasten, windvanen, wolfeinden, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, balkon- en terrashekken en dergelijke, dakkapellen, andere ondergeschikte dakopbouwen, liftschachten, en overige overstekende daken.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende voorzieningen;
- b. een uitloopveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uitloopveld dierenpension';
- c. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing';
- d. extensief recreatief medegebruik.

met daarbij horende:

- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande gebouwen zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van bestaande gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- c. de (bouw)hoogte van bestaande gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande (bouw)hoogte.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de (bouw)hoogte van terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m, voor het overige mag de (bouw)hoogte van terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a. [artikel 3 lid 2.1](#) sub b en c voor het bouwen van permanente teelondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1 ha;
  3. permanente teelondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'.

## Artikel 4 Bedrijf - Dierenpension

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Dierenpension](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een dierenpension;
- b. een bedrijfswoning;
- c. een uitloopveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uitloopveld dierenpension';
- d. instandhouding en bescherming van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';

met de daarbij horende:

- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat bij de ingebruikname van deze gronden en gebouwen tevens de voorwaardelijke verplichting in [artikel 4 lid 4.2](#) van toepassing is.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 4 lid 1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. een bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- d. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m, indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt geldt deze afstand als minimale afstand tot de as van de weg;
- e. de afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.

#### 4.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, tenzij de inhoud van de bestaande bedrijfswoning meer bedraagt, waarbij de bestaande inhoud als maximum geldt;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m, indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt geldt deze afstand als minimale afstand tot de as van de weg;

- f. de afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.

#### 4.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- e. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m;
- f. bij afbraak van (een) bestaand(e) bijgebouw(en) en/of bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, mag het in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijgebouwen c.q. bijgebouw met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen na afbraak mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de (bouw)hoogte van terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1 m, voor het overige mag de (bouw)hoogte van terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de (bouw)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4 lid 2.2 sub d](#) en lid [artikel 4 lid 2.3 sub e](#) voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. [artikel 4 lid 2.2 sub e](#) en [artikel 4 lid 2.3 sub f](#) voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. [artikel 4 lid 2.4 sub e](#) voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

##### 4.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming '[Bedrijf - Dierenpension](#)' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### *4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van gebouwen voor een dierenpension als bedoeld in [artikel 4 lid 1](#) is uitsluitend toegestaan als:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' gebiedseigen (erf)beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen is aangebracht en in stand gehouden.

#### *4.5 Wijzigingsbevoegdheid*

##### *4.5.1 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan de bestemming [Bedrijf - Dierenpension](#) wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning;
- b. de vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- d. voor zover er sprake is van de aanwezigheid van meer bijgebouwen dan de 100 m<sup>2</sup> die als bijgebouw per woning zijn toegestaan, dienen die gebouwen te worden gesloopt.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden van de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

### 5.2 Bouwregels

ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. In geval van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', waarbij bodemroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn, die:
  1. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) van meer dan 100 m<sup>3</sup>;
  2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
  3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
  4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakken van meer dan 100 m<sup>2</sup> ander dan een bouwwerk.

eist het bevoegd gezag dat alvorens de omgevingsvergunning verleend wordt, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd.

- b. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

### 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie](#)', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van [artikel 5 lid 1](#), met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende regels.

#### 5.4.2 Afwijken voor bouwwerken bij geen archeologische waarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt in ieder geval verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de vergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig



zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentelijke archeologisch deskundige geen archeologische waarden te verwachten zijn.

#### *5.4.3 Afwijken voor bouwwerken bij reeds verstoorde gronden*

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#) wordt ook verleend, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de vergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

#### *5.4.4 Afwijken voor bouwwerken na archeologisch onderzoek*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 4.1](#), wordt voorts verleend, indien:

- a. de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het bovengenoemd rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

### *5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

#### *5.5.1 Verboden*

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) van meer dan 100 m<sup>3</sup>;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakken van meer dan 100 m<sup>2</sup> ander dan een bouwwerk.

#### *5.5.2 Uitzonderingen*

Bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
- c. noodzakelijk zijn voor normaal gebruik, beheer en onderhoud;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afgeweken moet worden, zoals bedoeld in [artikel 9](#);
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### *5.5.3 Afwijken voor werken bij geen archeologische waarden*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand

van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### *5.5.4 Afwijken voor werken bij reeds verstoorde gronden*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt voorts verleend indien de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### *5.5.5 Afwijken voor werken na archeologisch onderzoek*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld onder [artikel 5 lid 5.2 sub e](#), door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

### **3 ALGEMENE REGELS**

### Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Overschrijding van bouwgrenzen

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, worden overschreden ten behoeve van tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), liftkokers en -schachten, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw;
- c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw;
- d. de afstand van deze bouwdelen tot de bestemmingsgrens minimaal 3 meter bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan de weg.

### 7.2 Ruimte tussen bouwwerken

#### 7.2.1 Algemeen

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het bouwperceel zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende bouwperceel aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het bouwperceel tot 2,20 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

#### 7.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1](#) indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging van onderhoud van de vrij te laten ruimte

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, wordt in ieder geval gerekend:

- 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. de vestiging van inrichtingen als bedoeld in 2.1, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken);
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- e. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van prostitutie, escortbedrijf, prostitutiebedrijf en/of seksinrichting.

### 8.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

#### 8.2.1 Parkeergelegenheid

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen  
zoals die zijn opgenomen in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW van oktober 2012, januari 2019 ;
- b. de in [artikel 8 lid 2.1](#), onder a, bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's  
moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan.

#### 8.2.2 Laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

#### 8.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 8 lid 2.1](#) en [artikel 8 lid 2.2](#):

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad-of losruimte wordt voorzien.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woon-, ruimte, mits:
  1. het een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  5. het bijgebouw een onlosmakelijk geheel vormt met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
  6. het bevoegd gezag verleent bedoelde omgevingsvergunning zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen vier weken na beëindiging van het gebruik van het vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijk melding wordt gemaakt bij het bevoegd gezag en de gebruiksmogelijkheden van het vrijstaand of aangebouwd bijgebouw binnen twaalf weken na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maten voor de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen binnen een bestemmingsvlak, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maten;
- c. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- d. de bouw van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan toegestaan ingevolge deze regels, met dien verstande dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, gedenktekens, geen gebouwen zijnde, en monumenten, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van niet meer dan 15 meter;
- f. het realiseren van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie, tot maximaal 100 m<sup>2</sup> (bruto vloeroppervlak) en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- g. gevelisolatie en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 30 centimeter ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen.

## Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### 10.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstige het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bij de wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
  2. de oppervlakte van de bij de wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór de wijziging;
  3. door een wijziging mogen het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld, het woon- en leefklimaat, de waterstaatkundige belangen, de ontwikkeling van omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, niet onevenredig worden aangetast.
- b. het plan te wijzigen ten aanzien van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen en/of publicaties, indien deze wettelijke regelingen en/of publicaties na het moment van vaststelling van het plan worden gewijzigd.



## Artikel 11 Overige regels

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, worden toegepast zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan, tenzij expliciet anders is geregeld.

## Artikel 12 Algemene procedureregels

### 12.1 Nadere eis

Bij het nemen van een besluit omtrent een nadere eis overeenkomstig een in het plan opgenomen regels over nadere eisen nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, twee weken ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt tevoren in één of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, of op een andere geschikte wijze kennis gegeven;
- c. de kennisgeving dient tevens langs elektronische weg te geschieden;
- d. de kennisgeving houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- e. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders zienswijzen indienen tegen het ontwerp-besluit.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 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 [artikel 13 lid 1](#), onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 13 lid 1](#), onder a, met maximaal 10%.
- c. [artikel 13 lid 1](#), onder a, is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 13.2 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 bepaalde onder [artikel 13 lid 2](#), onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 13 lid 2](#), onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. [artikel 13 lid 2](#), onder a, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Looienhoek 1, Riel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van <datum vaststelling>

De voorzitter,

De griffier,