

Fregat 2016

Inhoudsopgave

Regels		Fout! Bladwijzer
niet gedefinieerd.		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 9	Algemene bouwregels	17
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 13	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 14	Overgangsrecht	
Artikel 15	Slotregel	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Fregat 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0501.fregat2016-0120 van de gemeente Brielle;
- 1.2 bestemmingsplan:**
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aanduiding:**
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aanduidingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;
- 1.6 aaneengebouwde woning:**
een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- 1.7 aan- en uitbouw:**
een gebouw in één bouwlaag dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en aan dat hoofdgebouw is vastgebouwd;
- 1.8 antenne-installatie:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gericht op het ontvangen en/of verzenden van telecommunicatie-dataverkeer, met inbegrip van de bijbehorende zijsprietten, schotelantennes, panelen en technische installatie(s);
- 1.9 antenedrager:**
een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
- 1.10 archeologische verwachtingswaarde:**
waarde die bestaat uit de verwachting van aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

- 1.11 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bebouwingsgrens:**
de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;
- 1.13 bebouwingspercentage:**
een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.14 beroep aan huis:**
de uitoefening van een beroep, niet zijnde een vrij beroep, in de woning waarin de beroepsuitoefenaar woont, mits deze uitoefening ondergeschikt is aan de woonfunctie als hoofdfunctie van de woning en het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert dat de woning het karakter van een woning grotendeels verliest en mits deze uitoefening geen onevenredige afbreuk doet aan het woonklimaat in de directe omgeving;
- 1.15 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.16 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.17 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.18 bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
- 1.19 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.20 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.21 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;
- 1.22 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- 1.23 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.24 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.25 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of een ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.26 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.27 dakkapel:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- 1.28 dakopbouw:**
een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal .. meter tot de voorgevel;
- 1.29 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en gebruiker;
- 1.30 doeleinden van openbaar nut:**
kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen);
- 1.31 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.32 hoofdgebouw:**
een 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, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.33 infiltratievoorziening:**
voorziening voor het doorsijpelen van regenwater in de bodem;
- 1.34 Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer:**
het Inrichtingen- en vergunningenbesluit van de Wet milieubeheer, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- 1.35 inwoning:**
tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg, waarbij gebruik wordt gemaakt van gezamenlijke voorzieningen en er sprake is van de huisvesting van één huishouden;
- 1.36 kap:**
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;
- 1.37 Keur:**
wettelijke regels, opgesteld door het waterschap, waarin regels zijn opgenomen voor het bouwen en het gebruik van de gronden die aan een waterloop of (binnen een) waterkering zijn gelegen;
- 1.38 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
- 1.39 maaiveld:**
de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;
- 1.40 maatvoeringsvlak:**
het geometrisch bepaald vlak, dat goothoogtes en woningtypes scheidt;
- 1.41 milieudeskundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
- 1.42 nevenfunctie/activiteit:**
een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft;
- 1.43 nok:**
het snijpunt van twee hellende vlakken;
- 1.44 nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.45 openbare ruimte:**
ruimte die voor iedereen toegankelijk is;
- 1.46 overbouwing:**
het op de verdieping overkluizen van onderliggende gronden door bebouwing;

1.47 overkapping:

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

1.48 passend in straat- en bebouwingsbeeld:

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

1.49 peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: het aansluitende terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.50 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.51 scheidingslijn:

lijn welke op de verbeelding is aangegeven en de grens vormt tussen verschillende maximale hoogtematen en verschillende maximale bebouwingspercentages;

1.52 seksinrichting en/of seksbedrijf:

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 wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, parenclub, raamprostitutie en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. 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;

1.53 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.54 straatmeubilair:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloembakken, straatverlichting of bewegwijzering;

1.55 risicocontour:

contour rondom een risicovolle inrichting die de zone begrenst waar het plaatsgebonden risico, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), gelijk is aan of groter is dan 10^{-6} per jaar;

1.56 risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

- 1.57 twee-aan-een gebouwde woning:**
blokken van twee woningen, die aan één zijde een gemeenschappelijke wand hebben;
- 1.58 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;
- 1.59 voorgevel:**
de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);
- 1.60 voorgevelrooilijn:**
lijn waarin of waarachter een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens;
- 1.61 vrij beroep:**
de uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning of bijgebouw, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.62 vrijstaande woning:**
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;
- 1.63 watergang:**
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
- 1.64 waterkering:**
een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam;
- 1.65 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- 1.66 woning:**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;
- 1.67 woongebouw:**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 1.68 Wro:**
de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot bouwwerken onderling:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

wordt gemeten tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.3 diepte van een gebouw:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels gemeten van de voorgevel tot de achtergevel en 1 m boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is;

2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, liftschachten en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 lengte en breedte van een gebouw:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren), met dien verstande dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.7 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;

2.8 vloeroppervlakte van een gebouw:

horizontaal tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren over alle bouwlagen.

2.9 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. groenvoorzieningen;
2. een bergbezinkbassin: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin";
3. speelvoorzieningen;
4. bermen en beplanting;
5. voet- en fietspaden;
6. ondergrondse vuilcontainers en nutsvoorzieningen;
7. waterpartijen, watergangen en kunstwerken;
8. verharding, waarbij geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
9. straatmeubilair;

met daarbij behorende:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de als 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met in achtneming van het gestelde in Artikel 9, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van nutsvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 3m;
- b. de oppervlakte van nutsvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 50 m².

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in 4.2 mogen aan voor- en zijgevels van woningen erkers worden gebouwd onder de voorwaarde dat:

- a. de diepte gemeten uit de voorgevel niet meer dan 1,5m bedraagt;
- b. de breedte van de erker kleiner dient te zijn dan de helft van de breedte van de voor- of zijgevel van de woning;
- c. de hoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning.
- d. het is niet toegestaan om op de erkers een dakterras of vergelijkbare voorziening te realiseren;
- e. daar waar een dakterras aanwezig is ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan mogen deze blijven functioneren.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen en water;
 - f. een bergbezinkbassin: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - bergbezinkbassin";
 - g. straatmeubilair;
 - h. nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met in achtneming van het gestelde in artikel 9.1, met dien verstande, dat de oppervlakte van nutsvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 50 m².

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. watergangen en taluds;
- c. infiltratievoorzieningen;
- d. waterhuishouding;
- e. waterlopen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verhardingen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden worden gebouwd waaronder bruggen, dammen en/of duikers met in achtneming van het gestelde in artikel 9.1.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoelinden in de vorm van aaneengebouwde woningen en halfvrijstaande woningen, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw mag worden gebruikt ten behoeve van beroep aan huis met een maximum van 60 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'levensloopbestendige woning' zijn uitsluitend levensloopbestendige woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beneden-bovenwoningen' zijn uitsluitend beneden-bovenwoningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' dient het aantal woningen opgericht te worden conform het genoemde aantal;
met daarbij behorende:
 - f. tuinen en erven;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

7.2.1 Gebouwen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor hoekwoningen aan één zijde tenminste 3 meter te bedragen;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. de kapconstructie mag bestaan uit platte afdekking of een kap, ingeval van een kap bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- e. de bouwdiepte bedraagt:
 1. bij twee-aaneengebouwde woningen 12 meter;
 2. bij aaneengesloten woningen 10 meter;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3, meter, tenzij anders is aangegeven;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 4 meter, tenzij anders is aangegeven;
- h. per bouwperceel mag buiten het bouwvlak ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum van 60 m²;
- i. de afstand tussen een bijgebouw en het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 meter bedragen.

7.2.2 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. per bouwperceel mag buiten het bouwvlak ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum aan andere bouwwerken van 40 m²;
- d. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 6 m²;
- e. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken als praktijkruimte voor beroepsmatige activiteiten is toegestaan, mits:
 1. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikt voor beroepsmatige activiteiten maximaal 40 % van de woning bedraagt met een maximum van 60 m²;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 3. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
 4. wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
 5. de beroepsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 6. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de beroepsmatige activiteiten;
- b. Het medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan;
- c. Het in gebruik nemen van de woning of delen van de woning als een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 onder b. teneinde medegebruik van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij geldt dat de bruto vloeroppervlakte gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten maximaal 40 % van de woning bedraagt met een maximum van 60 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de bedrijfsuitoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, behoudens een beperkte kleinschalige verkoop in direct verband met de bedrijfsmatige activiteiten;
- g. geen vergunningplichtige activiteiten op het gebied van het milieu mogen plaatsvinden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Hoogteaanduidingen

Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen - onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de regels is bepaald - de op de verbeelding aangegeven hoogten in acht genomen te worden. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag - tenzij op de verbeelding, in hoofdstuk 2 of de overige regels anders in bepaald - ten hoogste bedragen:

	Bouwhoogte
van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en openbare weg	1 m
van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m
van overkappingen	3m
van speeltoestellen	5 m
van vlaggenmasten	6 m
van nutsvoorzieningen	3 m
van (schotel) antennes	5 m
bruggen	3 m
van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

1. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd kampeerwagens en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één kampeerwagen en/of tent per bouwperceel wordt/worden geplaatst en deze niet voor bewoning wordt/worden gebruikt;
2. het opslaan van materialen en voorwerpen behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
3. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
4. het gebruiken als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
5. het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting of seksbedrijf;
6. het gebruik of laten gebruiken van antennedragers, welke primair zijn opgericht voor het dragen van antennes voor reclamedoeleinden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 5m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden;
- van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn 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;
- overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

13.2 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels**

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1 met maximaal 10%.

14.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.4, 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.

14.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.4 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 Fregat 2016.