

---

bestemmingsplan

# Noorderlaan

Dongen



# RHO ADVISEURS

---

**DATUM** 23-03-2022  
**IMRO IDN** NL.IMRO.0766.BP202200085-VO01

**PROJECT** Noorderlaan  
**PROJECTLEIDER** ing. J.C.C.M. van Jole

**OPDRACHTGEVER** Gemeente Dongen  
**PROJECTNUMMER** 076600.20211623

**AUTEUR** ing. H.A.Q. Maas  
**STATUS** voorontwerp








## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Woongebied	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 4	Anti-dubbelregel	17
Artikel 5	Algemene bouwregels	18
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Noorderlaan met identificatienummer NL.IMRO.0766.BP202200085-VO01 van de gemeente Dongen.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0766.BP202200085-VO01 met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanbouw

een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw, enkel achter de achtergevel van de woning.

### 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- en uitbouw

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

### 1.7 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd, patiowoningen hieronder begrepen.

### 1.8 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.9 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel.

### 1.10 achtergevellijn

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.



### **1.11 afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

### **1.12 archeologisch deskundige**

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke en als zodanig geregistreerde deskundige op het gebied van archeologisch onderzoek, in het bezit van een opgravingsbevoegdheid.

### **1.13 bebouwing**

één of meer gebouwen en / of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.14 bebouwingspercentage**

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.

### **1.15 bed & breakfast**

een aan de woonfunctie ondergeschikte verblijfsvoorziening, bestaande uit het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de woning en/of bijbehorende gebouwen. Een bed & breakfast wordt gerund door de hoofdbewoner(s) van de woning. De kamers ten behoeve van een bed & breakfast functioneren niet als zelfstandige wooneenheid.

### **1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.18 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.19 Bevi-inrichtingen**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### **1.20 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.21 bijgebouw**

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

### **1.22 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.24 bouwperceel**

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

### **1.25 bouwperceelsgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.26 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.27 bouwwerk**

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

### **1.28 collectieve buitenruimte**

buitenruimte bij woningen die slechts gebruikt wordt door bewoners en afgesloten is van de openbare ruimte.

### **1.29 detailhandel**

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

### **1.30 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

### **1.31 gebouw**

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

### **1.32 geluidsluwe gevel**

zijde van de woning waar de geluidbelasting minder dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) vanwege wegverkeerslawaai bedraagt.

### **1.33 gevellijn**

- de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelgrenzen.
- de naar de zijdelingse perceelgrens gerichte grens van het bouwvlak, die ook naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de achterste perceelsgrens.



#### **1.34 groenvoorzieningen**

allerlei vormen van beplanting en groen, die niet zijn aan te merken als agrarische bodemexploitatie maar die een functie vervullen in de aankleding van het landschap.

#### **1.35 halfvrijstaande bebouwing**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet. Hieronder worden tevens vrijstaand geschakelde woningen verstaan.

#### **1.36 hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.37 huishouden**

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning. Dit samenlevingsverband dient in continuïteit en onderlinge verbondenheid te zijn.

#### **1.38 infiltratie**

het indringen van water in de bodem.

#### **1.39 infiltratievoorziening**

een open voorziening, zonder bodemverhardingen en gelegen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, waarmee tijdelijk opgevangen (schoon) hemelwater kan indringen in c.q. passief kan infiltreren in de bodem.

#### **1.40 kamerverhuur**

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

#### **1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.42 mantelzorg**

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.

#### **1.43 molendeskundige**

de vereniging de Hollandsche Molen danwel een andere door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens.

#### **1.44 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

#### **1.45 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals bijvoorbeeld transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

#### **1.46 ondergeschikte detailhandel**

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

#### **1.47 ondergeschikte functie**

Een activiteit van een zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

#### **1.48 overkapping**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### **1.49 patiowoning**

een woning met een geheel of gedeeltelijke omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door gevels van belendende, dan wel op het eigenperceel aanwezige bebouwing.

#### **1.50 peil**

- a. de kruin van een weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.51 platte dakafdekking**

een horizontaal of nagenoeg horizontaal vlak met een dakhelling van maximaal 3° ter afdekking van een gebouw.

#### **1.52 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

#### **1.53 prostitutie**

het zich tegen vergoeding aan anderen beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen.

#### **1.54 seksinrichting**

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of een verblijfsmiddel, verrichten van seksuele handelingen.

  
**1.55 twee-aaneen**

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen.

**1.56 verkoopvloeroppervlak (vvo)**

de verkoopruimte, dat wil zeggen de voor het winkelend publiek toegankelijke ruimte van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter de toonbanken en kassa's.

**1.57 voorgevellijn**

de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelgrenzen.

**1.58 voorgevelrooilijn**

een virtuele lijn die samenvalt met de voorgevel van de woning of een hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt en die doorloopt tot de zijdelingse perceelsgrens.

**1.59 vrijstaand**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens.

**1.60 Wgh-inrichtingen**

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

**1.61 wonen**

permanent gehuisvest zijn op één plek;

**1.62 woning**

een (gedeelte van een) hoofdgebouw met daarbij behorende aan- of uitbouwen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

**1.63 zorgenheid**

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

**1.64 zorgvoorziening**

een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, waarbij intramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een professionele zorgverlenende organisatie wordt geboden

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### **2.2    bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3    breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.4    goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich - in geval van een lessenaarsdak - aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

### **2.5    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.

### **2.6    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.

### **2.7    uitzonderingen**

bij de toepassing van het bepaalde in dit artikel ten aanzien van het bouwen geldt de volgende uitzondering: ondergeschikte bouwdelen zoals als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, erkers, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt. Dakopbouwen en dakkapellen worden als niet ondergeschikt aangemerkt.

### **2.8    vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Woongebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een woongebied met:

- a. wonen in een woning met aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. zorgeenheden en zorgvoorzieningen;
- c. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van het woongebied;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; hoofdontsluiting van het plangebied op omliggend wegennet;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2': tevens voor het behoud van de molen Koningin Wilhelmina als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals: bijbehorende bouwwerken, gebouwen, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, wegen en paden, voet- en fietspaden, water, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige en infiltratievoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, afval(water)inzameling en ondergrondse bergzinkbassins, straatmeubilair en overige verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en abri's;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding aangegeven 'maximum aantal wooneenheden';
- c. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan, indien geen bebouwingspercentage is opgenomen geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%;
- e. de bouwhoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en abri's bedraagt ten hoogste 3 meter;
- f. het oppervlak van gebouwen voor nutsvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen en abri's bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningtypen 'vrijstaand', 'twee-aaneengebouwd' en 'aaneengebouwd' zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan;
- c. voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken, geldt dat het bebouwingspercentage van het

bouwperceel niet meer mag bedragen dan:

1. 50% voor vrijstaande woningen op een bouwperceel tot en met 500 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van de oppervlakte van de gronden indien de oppervlakte van het perceel groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
  2. 60% voor twee-aaneengebouwde woningen;
  3. 70% voor aaneengebouwde woningen;
  4. 100% voor gestapelde woningen.
- d. indien woningen over een collectieve buitenruimte beschikken geldt per bouwperceel een maximaal bebouwingspercentage van 100%;
- e. de diepte van hoofdgebouwen, mag niet meer bedragen:
1. bij vrijstaande woningen: 15 meter;
  2. bij twee-aaneengebouwde woningen: 12 meter;
  3. bij aaneengebouwde woningen: 10 meter;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
1. bij vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 2 meter;
  2. bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen niet minder bedragen dan 2 meter.
  4. bij gestapelde bouw mogen hoofdgebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd.
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:
1. overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd;
  2. geringe uitbreidingen zoals erkers en entreepartijen met maximaal 1 meter diep en een breedte van maximaal 80% van de totale gevelbreedte die voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd.
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen in de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 3,5 en 5 meter bedragen;
- d. vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 30 m<sup>2</sup> per woning.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of richting het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1,25 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b. mag op hoekpercelen de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg of richting het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 3 meter, waarbij het is toegestaan dat deze erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) verbonden zijn met de gevel(s) van naastgelegen woningen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes in het openbaar gebied bedraagt ten hoogste

10 meter;

- e. de bouwhoogte van voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens in het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 6 meter;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen in het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 3 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 3 meter.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *3.3.1 Gestapelde woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 3.2.2 sub b voor het realiseren van gestapelde woningen onder voorwaarden dat:

- a. het woningbouwplan past binnen de woningbouwafspraken;
- b. het maximaal aantal te realiseren woningen is vastgelegd;
- c. wordt voldaan aan de bouwregels zoals gesteld onder artikel 3.2;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Aan-huis-gebonden-beroepen*

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner(s) uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

#### *3.4.2 Aan-huis-verbonden-bedrijven*

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-gebonden-bedrijf toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner(s) uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (woon)bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

#### *3.4.3 Bed & breakfast*

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een 'bed & breakfast' toegestaan in de woning en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie van de woning blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;

- c. parkeren ten behoeve van de bed & breakfast dient op eigen terrein plaats te vinden.

#### *3.4.4 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van bebouwing of verharding zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 78 liter per vierkante meter verhard oppervlak (78 mm).

#### *3.4.5 Voorwaardelijke verplichting ecologie*

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is enkel toegestaan nadat uit het Nader onderzoek marterachtigen met kenmerk ER20211213v01 volgende maatregelen zijn uitgevoerd en de benodigde ontheffing is verkregen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Afhankelijke woonruimte*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de omgevingsvergunning vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    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 5    Algemene bouwregels**

### **5.1    Bestaande bouwwerken**

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het vastgesteld plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

### **5.2    Herbouw**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 3.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **5.3    Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden. Voor balkons geldt dat de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 2,5 meter mag worden overschreden.

## Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

### 6.1 Geluidzone - weg

#### 6.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidbelasting van de wegen.

#### 6.1.2 Voorwaarden

In afwijking van het bepaalde voor de ter plaatse voorkomende andere bestemmingen zijn geluidsgevoelige objecten binnen de 'Geluidzone - weg' uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder en middels een akoestisch onderzoek bij omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het gemeentelijke geluidbeleid d.d. december 2009 of opvolgend beleid.

### 6.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 6.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

#### 6.2.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 4,2$ ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 4,2$ .

#### 6.2.3 Specifieke gebruiksregels

Het beplanten van gronden met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, niet hoger is dan in artikel 6.2.2 als maximaal toelaatbare bouwhoogte van de gebouwen op het zelfde bouwperceel, is toegestaan.



#### 6.2.4 *Afwijkingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 en 6.2.3 voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen "Koningin Wilhemina" als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorische waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.



## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

- a. het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming;
- b. onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
  1. het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart- en headshop, alsmede een groothandel in smart- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
  2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of huisvesting in verband met mantelzorg;
  3. het gebruik van bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
  4. het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast;
  5. het gebruik van een woning voor kamerverhuur.
- c. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid a. en b., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. Afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.



## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

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



## Artikel 10 Overige regels

### 10.1 Parkeergelegenheid

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de parkeernormen zoals bedoeld in het 'Parapluplan Parkeren Dongen' (onherroepelijk op 2 juli 2020) en eventuele opvolgende documenten in acht genomen te worden;
- c. Indien deze beleidsregels en/of de bijlagen worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien aangetoond wordt dat de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

### 10.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

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

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dat gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder naam 'Regels van het bestemmingsplan Noorderlaan'.