

# Bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 20'

## Regels

Gemeente Breda

Ontwerp

04 - 05 - 2020

NL.IMRO.0758.BP2018205005-ON01



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleidende bepalingen.....</b>	<b>3</b>
Artikel 1.	Begrippen .....	3
Artikel 2.	Wijze van meten.....	8
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Bestemmingsregels .....</b>	<b>11</b>
Artikel 3.	Groen.....	11
Artikel 4.	Verkeer .....	12
Artikel 5.	Wonen .....	13
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Algemene regels .....</b>	<b>16</b>
Artikel 6.	Anti-dubbeltelregel .....	16
Artikel 7.	Algemene bouwregels.....	16
Artikel 8.	Algemene gebruiksregels .....	16
Artikel 9.	Algemene afwijkingsregels.....	16
Artikel 10.	Algemene wijzigingsregels .....	17
Artikel 11.	Algemene procedureregels .....	17
Artikel 12.	Overige regels.....	17
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>19</b>
Artikel 13.	Overgangsrecht .....	19
Artikel 14.	Slotregel.....	19
<b>Bijlagen bij de regels .....</b>	<b>.....</b>	<b>20</b>

## **Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1. Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Heilaarpark, Heilaardreef 20' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018205005-ON01 van de gemeente Breda.

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### **1.3 aan- en uitbouwen**

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar wel functioneel onderdeel van uitmaakt.

#### **1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde prostitutie, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet-publieksaantrekkelijk zijn en die door een bewoner op kleine schaal in of bij een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

#### **1.5 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.

#### **1.6 bebouwing**

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

#### **1.7 begane grond**

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

#### **1.8 belwinkel**

elke ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet in daarvoor bestemde belcabines, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet al dan niet in combinatie met de verkoop van telefoons of accessoires voor telefoons.

### **1.9 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 die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.
- b. het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **1.10 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.11 bijgebouw**

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### **1.12 bouwen**

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

### **1.13 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en zolder.

### **1.14 bouwperceel**

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

### **1.15 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.16 bouwvlak**

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

### **1.17 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.

### **1.18 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.19 dakopbouw**

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van het gebouw, en ondergeschikt aan het gebouw.

### **1.20 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

### **1.21 gebouw**

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

### **1.22 geluidbeperkende voorzieningen**

al dan niet gebouwde voorzieningen kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal.

### **1.23 groen**

bermen, bomen, beplanting, parken en plantsoenen en ander daarmee vergelijkbaar groen.

### **1.24 groothandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, danwel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

### **1.25 groothandel in smart- en/of headproducten**

Elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van synthetische of organische psychotrope stoffen of planten die psychotrope stoffen bevatten, of kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen etc.) ten behoeve van het kweken van planten die psychotrope stoffen bevatten, of benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van eigen beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstellen ten behoeve van verkoop en levering van deze stoffen.

### **1.26 headshop**

elke ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van benodigdheden ten behoeve van het gebruiken van psychotrope stoffen, of voor het gebruiken of bewerken van planten die psychotrope stoffen bevatten, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van het uitstellen ten behoeve van verkoop en/of levering van deze benodigdheden.

### **1.27 hoekpercelen**

een perceel, gelegen aan twee wegen of aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied.

### **1.28 hoofdgebouw**

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

### **1.29 huisvesting in verband met mantelzorg**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

### **1.30 kamerverhuur**

het verschaffen van woonverblijf aan meer dan één huishouden, met dien verstande dat het verhuren van kamers zonder eigen voorzieningen, zoals een badkamer en keuken, aan maximaal twee personen, door een eigenaar (hospita) die in dezelfde woning woont niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.

### **1.31 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### **1.32 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.33 prostitutie**

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

### **1.34 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.35 voorgevel**

de naar de weg of aan het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel

die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.36 vrijstaande woning**

een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

**1.37 waterbergende voorzieningen**

bovengrondse en/of ondergrondse voorzieningen ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater in de bodem, zoals groene daken, wadi's (verlaging in het groen), waterbergende bestrating, berging op het dak, grindkoffers, infiltratiekratten en/of het aanbrengen of vergroten van (bestaande) greppels, (zak)sloten, watergangen en vijver.

**1.38 wonen**

het voeren van een huishouden in een woning.

**1.39 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

**1.40 zolder**

een gedeelte van een gebouw waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en het laagste punt van de onderkant van het dak minder dan 1,20 meter bedraagt.

## **Artikel 2. Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens**

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens van het bouwperceel.

### **2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

### **2.3 bebouwingspercentage**

Het deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden.

### **2.4 bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

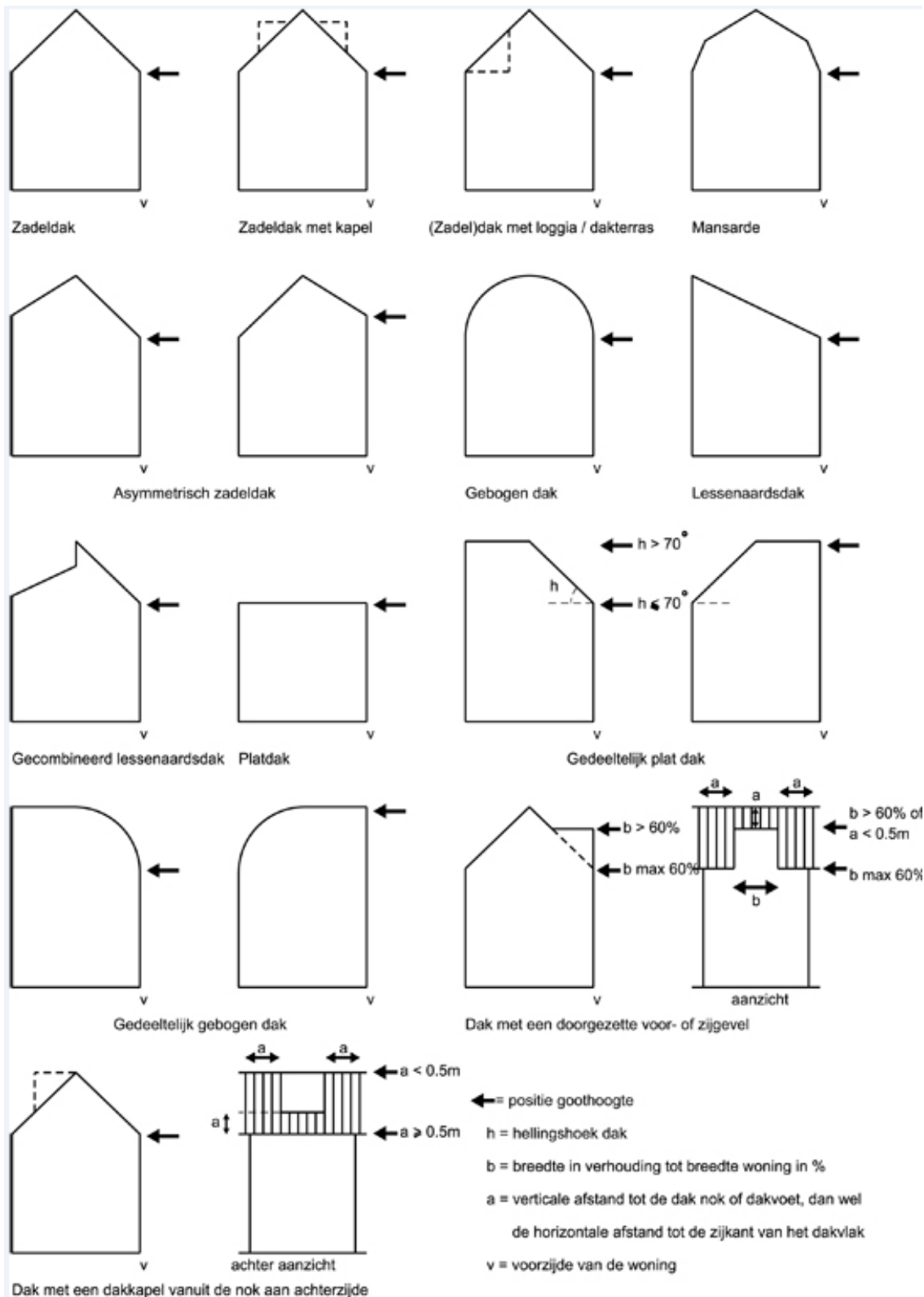
### **2.6 diepte van een gebouw**

De lengte van een gebouw gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.7 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, met dien verstande dat voor de meest voorkomende dakvormen in onderstaande afbeelding is aangegeven waar de goothoogte wordt bepaald.





## 2.8 hoogte van een dakopbouw

Vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

### **2.9 hoogte van een kap**

Vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

### **2.10 inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.11 ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **2.12 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.

### **2.13 peil**

- a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- b. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

## **Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels**

### **Artikel 3. Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, bermen, bomen, beplanting;
- b. water en waterbergende voorzieningen;
- c. geluidbeperkende voorzieningen;
- d. parken en plantsoenen;
- e. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. paden;
- g. langzaamverkeer- en calamiteitenverbindingen;
- h. speelvoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Algemeen**

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van geluidbeperkende voorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

## **Artikel 4. Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeren;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het verkeer, zoals tunnels, viaducten, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

## **Artikel 5. Wonen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan;

met daarbij behorend(e):

- b. groen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeren;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemeen**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal woningen niet meer bedragen dan dit aantal;
- b. woningen mogen uitsluitend worden opgericht in de vorm van vrijstaande woningen;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50%.

#### **5.2.2 Hoofdgebouwen**

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid a en b, mogen geringe uitbreidingen zoals erkers en balkons buiten het bouwvlak gesitueerd worden, tot een maximum van 1 meter over ten hoogste 80% van de breedte van het hoofdgebouw, mits de stedenbouwkundige hoofdpopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen zoals is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen dient bij vrijstaande woningen minimaal 5 meter te bedragen;
- f. elk hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een dak, waarvan de dakhelling ten minste 10° en ten hoogste 65° bedraagt.

#### **5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de functieaanduiding 'erf uitgesloten' aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 30 m<sup>2</sup> mogen bedragen;
  3. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd met inachtneming van de overige regels in dit artikel met uitzondering van lid b;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1 meter diep over een breedte van maximaal de breedte van het hoofdgebouw minus 2 meter;
  - c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijde dienen aan- en uitbouwen minimaal 3 meter uit de zijdelingse bouwperceelgrens te worden gebouwd;
  - d. de goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 3 en 4,5 meter bedragen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
  - e. vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijk oppervlak van 60 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Carports en overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'erf uitgesloten' zijn carports en overkappingen niet toegestaan;
- c. de hoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. 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 het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid c mag ter plaatse van hoekpercelen de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen, mits deze erf- en terreinafscheidingen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- g. in de zone waarin de bestemming 'Wonen' is gelegen binnen 5 meter van de naast het plangebied gelegen A-watergang is het aanbrengen van obstakels, zoals bomen, hagen, bouwwerken en tuinafscheidingen slechts mogelijk na het verkrijgen van een vergunning op basis van de Keur van het waterschap.

#### **5.2.5 Voorwaardelijke verplichting water**

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorziening als volgt wordt berekend:

1. minimaal 7 liter per m<sup>2</sup> verharding voor de te vervangen verharding;

2. minimaal 78 liter per m<sup>2</sup> verharding voor de toename in verharding;
3. een groen dak mag als onverhard oppervlak worden gezien indien minimaal 20 liter waterberging per m<sup>2</sup> groen dak wordt gerealiseerd.

#### **5.2.6 Voorwaardelijke verplichting geluid**

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien het ontwerpbesluit (Bijlage 2) tot het stellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting is vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Breda.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1 Strijdig gebruik**

Ter plaatse van de functieaanduiding 'erf uitgesloten' wordt tot een strijdig gebruik van de gronden verstaan het gebruik voor erf bij een, op een aangrenzend perceel of perceelsgedeelte gelegen, hoofdgebouw, in de zin van artikel 1, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### **5.4 Afwijken van de algemene gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9:

- a. voor het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
  1. maximaal 60 m<sup>2</sup> van het bijgebouw voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
  2. het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekking mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
  3. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
  4. de activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn;
- b. voor het gebruik en/of (ver)bouwen van een aan en uitbouw en bijgebouw bij een bestaande woning als huisvesting in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
  1. maximaal 60 m<sup>2</sup> van het bijgebouw voor mantelzorg mag worden aangewend;
  2. deze huisvesting niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
  3. geen strijd ontstaat met milieuregelgeving op het gebied van geluid en geur en geen belemmeringen ontstaan in het kader van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijven;
  4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen het gebruik van het bijgebouw als huisvesting in verband met mantelzorg moet worden beëindigd.

### **Hoofdstuk 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**

Indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in deze planregels is bepaald mag deze afwijkende maatvoering te allen tijde worden gehandhaafd en/of vernieuwd, met dien verstande dat de afwijking niet mag worden vergroot.

#### **Artikel 8. 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-, grow- en headshop, alsmede een groothandel in smart-, grow- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
  - 2. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of huisvesting in verband met mantelzorg;
  - 3. het gebruik van bijgebouwen voor een huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit;
  - 4. het gebruik van bijgebouwen als bed & 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 9. Algemene afwijkingsregels**

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

- a. de bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages indien dit om technische redenen noodzakelijk is;



- 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 en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  - 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### **Artikel 10. Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de bestemmingen wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals zend-, ontvangen/of sirenemasten, mits de hoogte maximaal 50 meter bedraagt.

### **Artikel 11. Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.6, van de Wet ruimtelijke ordening, is de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### **Artikel 12. Overige regels**

#### **12.1 Parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw;
- b. het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- c. het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de 'Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda' (zie Bijlage 1), de 'Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid' van 2013 en wijzigingen daarvan;
- d. de onder a. genoemde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden;
- e. het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a.:

1. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien.
- f. het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder f, (financiële) voorwaarden verbinden;
  - g. indien het onder c. genoemde Nota parkeer- en stallingsbeleid, na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.

### **12.2 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Hoofdstuk 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 kan worden gebouwd 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %;
- c. het bepaalde onder a 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.

#### **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 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 het bepaalde 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. het bepaalde 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 "Heilaarpark, Heilaardreef 20".

## **Bijlagen bij de regels**

- Bijlage 1. Nota Parkeer- en stallingsbeleid.**
- Bijlage 2. Ontwerpbesluit hogere waarden**