BESTEMMINGSPLAN OPTIMALISATIE HOENDERWEG OTTERSUM

REGELS

Opdrachtgever:	BPD
Projectnr:	GEN937
Datum:	27-11-2023

BESTEMMINGSPLAN OPTIMALISATIE HOENDERWEG OTTERSUM

REGELS

Opdrachtgever:	BPD
Projectnr:	GEN937
Rapportnr:	20231127-GEN937-RAP-BP-1.0
Status	ontwerp
Datum:	27-11-2023

Opsteller:
BZ

Verificatie:
PGE

Validatie
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification

kragten

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Woongebied 13

Hoofdstuk 3 Algemene regels 17
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 5 Algemene bouwregels 18
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 20

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 21
Artikel 8 Overgangsrecht 21
Artikel 9 Slotregel 22

Bijlagen

Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Optimalisatie Hoenderweg Ottersum' met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP23169OPTHOENOTT-ON01 van de gemeente Gennep.

1.2 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:
de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.4 aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

1.8 aan huis verbonden bedrijf:
een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er van de woning; hieronder worden tevens internet(web)winkels begrepen.

1.9 achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.10 achterste perceelsgrens:
de (bouw)perceelsgrens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouwgrens.

1.11 afwijken:
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.12 agrarische bedrijfsactiviteiten:
bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.13 archeologische monumentenzorg:
zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.14 archeologisch onderzoek:
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie.

1.15 archeologische waarde(n):
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.16 archeologisch rapport:
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.18 bebouwingspercentage:
een aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak en/of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de planregels anders bepaald.

1.19 bed and breakfast:
een activiteit ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

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

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.22 bedrijfswoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.23 bestaand:
bij bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
bij gebruik: legaal gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.24 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 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.

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.30 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.

1.31 bruto vloeroppervlak (b.v.o.):
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.32 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.

1.33 erf:
het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.34 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.35 escortbedrijf:
Het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.36 extensief recreatief medegebruik:
een extensief recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waaronder in elk geval niet wordt verstaan: paintball, gemotoriseerde sporten;

1.37 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

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

1.39 gebruiken:
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.40 gemeentelijke archeologische beleidskaart:
kaart, vastgesteld op 25 mei 2009, waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

1.41 hoofdgebouw:
een gebouw, of een 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 het belangrijkst is.

1.42 horeca (bedrijf):
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.43 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.44 inwoning:
twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.45 kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en/of werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.46 landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde(n) in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.47 nevenactiviteit:
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.48 opgraving:
archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden.

1.49 overkapping:
een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.50 peil:
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vasteland.

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

1.52 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, escortbedrijf, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 slopen:
het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.54 Staat van Bedrijfsactiviteiten:
een als Bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.55 tijdelijke infrastructurele voorziening:
een infrastructurele voorziening, zoals een bouwweg, uitsluitend ten behoeve van de ontsluiting van een bouwlocatie met een tijdelijk karakter.

1.56 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.57 vindplaats:
een op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduide locatie met een vastgestelde archeologische waarde.

1.58 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.59 voorste bouwgrens:
de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de bouwgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.60 voorste bouwperceelgrens:
de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.61 wijziging:
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.62 wonen:
de permanente huisvesting van een of meerdere personen in een woning of bijzondere woonvorm, om daar zelfstandig of met meerdere personen gezamenlijk een huishouden te voeren.

1.63 woning:
een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.64 zijdelingse perceelsgrens:
de grens tussen twee percelen, die de voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de loodrechte afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat perceel voorkomend bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de 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.

2.7 de 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 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen;
b. aan huis verbonden beroepen;
c. tuinen, erven en verhardingen;
d. groenvoorzieningen;
e. paden, (tijdelijke) wegen en parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. (ondergrondse) nutsvoorzieningen;
h. het opwekken van energie ten behoeve van eigen gebruik;
i. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

De volgende algemene bouwregels zijn van toepassing:
a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 49.
b. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% met dien verstande dat per bouwperceel minimaal 25 m^2 onbebouwd dient te blijven.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
a. Er zijn uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen toegestaan.
b. De goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 7 m.
c. De bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 11 m.
d. Hoofdgebouwen mogen niet worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing'.
e. aaneengebouwde woningen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
   1. de diepte van een aaneengebouwde woning mag niet meer bedragen dan 11 m;
   2. er mogen niet meer dan 6 woningen aaneengebouwd worden.
f. De diepte van twee-aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 18 m.
g. De diepte van vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 18 m.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:
a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden in het achtererfgebied.
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
d. De oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70 m^2.
e. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tevens toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze op een afstand van minimaal 3 m van de voorste perceelsgrens worden gesitueerd.
f. In afwijking van het bepaalde onder d. mag de oppervlakte bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 700 m^2 niet meer bedragen dan 100 m^2.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen

Bouwwerken geen gebouwen zijnde bij hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 m.

b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 2 m.
c. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend op het achtererfgebied opgericht worden.
d. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 m.

3.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied

Bouwwerken geen gebouwen zijnde in het openbaar gebied voldoen aan de volgende kenmerken:
a. De hoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 5 m.
b. De hoogte van lichtmasten en verkeersinstallaties bedraagt niet meer dan 10 m.
c. De hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 3,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdgebouw en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van de in artikel 3.1 onder b bedoelde aan huis verbonden beroepen wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. Het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt, met uitzondering van parkeren.
b. Maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan/ en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:
a. Het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen.
b. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. Alleen bedrijven in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, die is opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, zijn toegestaan.
b. De woning dient in overwegende mate de woonfunctie te behouden.
c. Het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven worden gebruikt, met uitzondering van parkeren.
d. Maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf.
e. Er is geen sprake van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur.
f. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het bepaalde in 6.2.
g. Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
h. Er vindt geen detailhandel plaats behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

3.4.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed & breakfast, met dien verstande dat:
a. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de afwijking bestaande bebouwing;
b. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
d. het aantal slaapplaatsen maximaal 10 bedraagt.

3.4.3 Aanduidingen 'groen' en 'verkeer'

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 3.1 onder d. en e. en ter plaatse van de aanduidingen 'groen' en 'verkeer' een woonfunctie toestaan, mits:
a. dit passend wordt geacht binnen het stedenbouwkundig plan;

b. de oppervlakte aan groenvoorzieningen niet onevenredig afneemt;
c. er geen negatieve effecten zijn op de verkeersafwikkeling;
d. er geen negatieve effecten zijn op de waterhuishouding.

3.4.4 Voorwaarden afwijken

Afwijking als bedoeld in artikel 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 kan slechts worden verleend, mits:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Binnen de gronden waar op grond van de regels gebouwen mogen worden gebouwd, mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 meter bedraagt.

5.2 Bestaande maximale afwijkingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo en/of Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

5.3 Bestaande minimale afwijkingen

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo en/of Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

5.4 Afwijkingen bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo en/of Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

6.2 Parkeren

a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', zoals vastgesteld op 14 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor ontheffing zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, 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 en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30 m^2 bedraagt,
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

7.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 7.1 is slechts mogelijk, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

7.3 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

7.3.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

7.3.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 7.3.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 7.3.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 7.3.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid 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.

8.1.1 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 dit 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Optimalisatie Hoenderweg Ottersum'.