Bestemmingsplan
‘Mgr. Verhagenstraat ongenummerd’

Plan ROS
Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl

Regels

Bestemmingsplan ‘Mgr. Verhagenstraat ongenummerd’

Gemeente Laarbeek

Vastgesteld

Februari 2021

NL.IMRO.1659.BPBDMgrVerhstrong-VG01

PLAN ROS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	15
Artikel 3.	Verkeer	15
Artikel 4.	Wonen	17
Artikel 5.	Waarde - Archeologie 3	21
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	23
Artikel 6.	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 7.	Algemene bouwregels	23
Artikel 8.	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9.	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10.	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 11.	Algemene procedureregels	26
Artikel 12.	Overige regels	27
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13.	Overgangsrecht	29
Artikel 14.	Slotregel	29

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan “Mgr. Verhagenstraat ongenummerd” met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDMgrVerhstrong-VG01 van de gemeente Laarbeek.

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

1.3 verbeelding
De tekening nummer NL.IMRO.1659.BPBDMgrVerhstrong-VG01 van het bestemmingsplan “Mgr. Verhagenstraat ongenummerd”.

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 ambachtelijk bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid
het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.

1.8 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

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

1.10 bebouwingspercentage
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bouwvlak, bouwzone of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en)
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Onder bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen wordt tevens begrepen het uitoefenen van consumentverzorgende dienstverlening.

1.12 begane grond
de eerste bouwlaag boven het peil.

1.13 beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en)
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.14 bestaand

a. bebouwing
   bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

b. gebruik
   het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.15 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

1.18 bijgebouw
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Onder een bijgebouw wordt tevens begrepen een aanbouw of een uitbouw.

1.19 bijzondere woonvoorziening
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in de aangepaste woonbehoeften, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, ouderen of anderszins verzorgingsbehoevenden.

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

1.21 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw/kelder en zolder.

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

1.24 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.27 consument verzorgende dienstverlening
het bedrijfsmatig verrichten van diensten gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.28 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.30 doeleinden van openbaar nut
voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en

datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen), waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.

1.31 erfafscheiding
bouwkundige afscheiding tussen twee erven.

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

1.33 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 horeca
het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen.

1.35 huishouden
een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

1.36 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.37 ondergronds bouwen
het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het peil.

1.38 peil
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein, het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.

1.39 perceel
een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

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

1.41 reclame-uiting
openbare aanprijzing in de vorm van een afbeelding en/of tekst op een bord, spandoek of daarmee vergelijkbaar medium, ter bevordering van de afzet van goederen of diensten.

1.42 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.43 stedenbouwkundige waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied.

1.44 straatprostitutie
het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.45 weg
alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.46 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
wet van 6 november 2008, Stb. 2008, 496, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 10 juni 2010, Stb. 2010, 231.

1.47 Wet milieubeheer
wet van 13 juni 1979, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, Stb. 1992, 551, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 9 november 2009, Stb. 2009, 489.

1.48 Wet ruimtelijke ordening
wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566 houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 25 juni 2009, Stb. 2009, 297.

1.49 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bestemmingsgrens
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) (achterste) perceelgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) (achterste) bouwperceelgrens.

2.3 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 de breedte van bouwpercelen
tussen de zijdelingse perceelscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelgrens.

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 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 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 de 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.9 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren).

2.11 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen en/of bouwhoogte, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameaanduidingen, luifels, erkers, liftopbouwen en -schachten, en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens en/of bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebieden;
b. wegen;
c. langzaamverkeersroutes, zoals fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. het houden van evenementen, het inrichten van standplaatsen, terrassen en hondenuitlaatstroken, alsmede het plaatsen van reclame-uitingen, voor zover toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke wat betreft aard en afmeting passen binnen de hiervoor genoemde doeleinden;
i. kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

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

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, verlichtingsarmaturen, bewegwijzering en sirenemasten voor waarschuwing bij calamiteiten, waarvan de hoogte maximaal 2m, 8 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
b. de goothoogte van gebouwen voor doeleinden voor openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag ten hoogste 15 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmeting van bouwwerken;
b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid,

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein;
5. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het gebruiken van de parkeervoorzieningen zoals bepaald in 3.1 is uitsluitend toegestaan na de realisatie en instandhouding van een geluidafschermende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Deze geluidafschermende voorziening dient een massa te hebben van minimaal 10 kg/m^2, kierdicht te worden uitgevoerd en een hoogte te hebben van minimaal 2,0 meter boven maaiveld.

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, waaronder begrepen woningen voor begeleid (zorg)wonen, en daarbij behorende (zorg)voorzieningen;
b. bijgebouwen ten behoeve van een woning;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. tuinen en erven;
e. aan huis gebonden beroepen;
f. groenvoorzieningen;
g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
h. verkeersvoorzieningen;
i. doeleinden van openbaar nut.

4.1.2 Beroepsmatige activiteiten

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan 48;
c. per bouwvlak mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand': vrijstaande of geschakelde woningen;
    2. 'gestapeld': gestapelde woningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal de aangeduide goothoogte bedragen;
e. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. met uitzondering van het onder e. bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'
b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m	5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m	6 m

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
   1. bij een vrijstaande woning: 200 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
   2. bij een halfvrijstaande, geschakelde of aaneengesloten woning: 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
   3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': 65 m²;
d. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
e. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
   1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt
   2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
   3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
   4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
   5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
f. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
   1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
   2. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
g. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;

b. op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van de in artikel 4.2.1 en 4.2.2 bedoelde bouwwerken;
b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. Voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a. voor het situeren van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omgevingsvergunning mag alleen worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
b. de hiermee gepaard gaande vergroting van het hoofdgebouw mag niet leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
c. de bezonning van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden geschaad;
d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden geschaad.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting akoestiek binnenwaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het gebruiken van de woningen zoals bepaald in 4.1 uitsluitend toegestaan indien is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.5 onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en), met dien verstande dat:

a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
    1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
    1. 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
    2. 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
    3. 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m²;
g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

Artikel 5. Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing ter plaatse van bestaande bouwvlakken.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,60 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,60 m onder het maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

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

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken geen bouwwerken zijnde

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

Artikel 8. Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming.

8.2 Parkeren

8.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s).

8.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een 'omgevings-vergunning voor bouwen' en/of een 'omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik' voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s). Het gebruiken van gebouwen en gronden conform (een) verleende vergunning(en) voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals hiervoor in dit lid bedoeld, is slechts toegestaan, indien de bij de aanvraag aangegeven parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

8.2.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 en 8.2.2 en toestaan dat:

a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, zoals de 'Parkeerbeleidsnota 2014' (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) voorschrijft, mits voldaan wordt aan de overige in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

9.1.1 Afwijkingsmogelijkheden

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, zoals antennes, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m;
c. het oprichten van zendmasten ten dienste van de telecommunicatie, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m;
d. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers).

9.1.2 Toelaatbaarheid algemeen

De in 9.1.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

9.1.3 Toelaatbaarheid evenementen

De in 9.1.1 onder d. bedoelde omgevingsvergunning mag bovendien slechts worden verleend indien:

a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement maximaal 14 dagen duurt, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
c. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
d. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
f. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en –regelgeving wordt voldaan;
g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
h. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
i. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.1.4 Voorwaarden antennes en zendmasten

Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes en zendmasten teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes en zendmasten ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

9.2 Afwijken voor ondergrondse bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.2, onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

9.3 Afwijken in stedelijk gebied

9.3.1 Afwijkingsmogelijkheden

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemming 'Wonen' van het plan voor:

a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
b. de aanleg of aanpassing van parkeer-,weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
c. het realiseren of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer.

9.3.2 Toelaatbaarheid

De in 9.3.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:

a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn;
e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

Artikel 10. Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzingen van de aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien daardoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11. Algemene procedureregels

11.1 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders nadere eisen willen stellen als bedoeld in deze regels, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende tenminste zes weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk en/of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen tot het stellen van nadere eisen gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

Artikel 12. Overige regels

12.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Gemeentelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels of op de verbeelding wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

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 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 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.

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 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 14. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Mgr. Verhagenstraat ongenummerd”.