De Els II, fasen 3 en 4

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Wonen	11
Artikel 6	Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**18**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**21**
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' met identificatienummer NL.IMRO.0809.BPDeElsFasen3en4-VA01 van de gemeente Loon op Zand.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning onderdeel uitmakend van een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen.

1.6 aan-huis-gebonden bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend.

1.7 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.8 arbeidsmigrant:

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed and breakfast:

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf. Het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een bed and breakfast in de gemeente Loon op Zand gesteld op vijf en het wonen moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.

1.11 bestaand aantal woningen:

woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap) voor zover deze zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden biedt als de daaronder gelegen bouwlagen.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.21 dienstverlening:

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

1.22 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis, bouwkundig bestaande uit een lichte constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang.

1.23 gebouw:

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

1.24 geluidgevoelige ruimte van een woning:

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt.

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.26 hoofd (woon)verblijf:

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.27 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.28 luifel:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie of een overkapping direct verbonden aan een gebouw waarbij het overstekende deel dieper is dan 0,50 m.

1.29 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.30 kalenderjaar:

het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

1.31 overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.32 overstek:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

1.33 patiowoning:

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

1.34 peil:

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
   de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
2. in andere gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.35 permanente bewoning:

het gebruik van een recreatieverblijf dat afwijkt van het gebruik als recreatief nachtverblijf.

1.36 portiek:

aan- of uitbouw bij de woning die slechts ten doel heeft toegang te verschaffen tot die woning.

1.37 seksinrichting:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel

van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.38 recreatief nachtverblijf:

nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofd (woon)verblijf, waarbij minimaal één overnachting wordt gemaakt en maximaal 4 maanden aaneengesloten of ten minste gedurende zes maanden 2/3 van die periode overnachtingen worden gemaakt.

1.39 twee-aaneen gebouwde woning:

een woning onderdeel uitmakend van blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn.

1.40 voorgevellijn:

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel en het verlengde daarvan.

1.41 vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.42 vrijstaande woning:

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw.

1.43 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.44 wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

1.45 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.46 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 Breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.4 Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 Diepte van een overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.6 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.

2.7 Inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden met daarbij behorende voorzieningen;
c. inritten;
d. speelvoorzieningen;
e. water- en retentievoorzieningen;
f. artistieke kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. overkappingen zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden ten dienste van parkeren.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, voet- en fietspaden;
b. verblijfsvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water- en retentievoorzieningen;
f. afwateringsdoeleinden;
g. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeen-komstige doeleinden;
h. nutsvoorzieningen;
i. straatmeubilair;
j. speelvoorzieningen;
k. geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene regels:

a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht;
b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mogen geluidschermen worden gebouwd.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 2 m;
d. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-gebonden beroepen;
c. tuinen, erven en verhardingen;
d. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene regels:

a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht;
b. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan 66;
c. hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden als aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande of patiowoningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mogen geluidschermen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor gebouwen de volgende regels:

a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' zijn aangegeven;
c. een omgevingsvergunning voor het bouwen kan slechts worden verleend als vaststaat dat de gevel van de tweede bouwlaag wordt voorzien van een karakteristieke geluidwering van:
    1. ten minste 31 dB(A) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1a' en 26 dB(A) voor de naar de straat gerichte gevel;
    2. ten minste 22 dB(A) ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1b';
d. bij aaneengebouwde woningen mag de goothoogte van 2 woningen per aaneengesloten blok van minimaal 4 woningen voor maximaal 50% van de breedte van de voorgevel maximaal 9 m bedragen, mits:
    1. er sprake is van een stedenbouwkundig en architectonisch geheel;
    2. de desbetreffende woningen onderdeel uitmaken van hetzelfde bouwproject;
    3. de privacy van omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast;
e. hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°;
f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag:
    1. bij een vrijstaande woning aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
    2. bij een blok met twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
    3. bij een patiowoning aan één zijde niet minder bedragen dan 2,85 m;
    4. het bepaalde in sub 1 t/m 3 geldt niet indien het bouwvlak een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aanhoudt.

5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden gerealiseerd;
b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden

gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
c. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
f. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
g. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan met niet meer dan 4 m overschrijden;
h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse de aanduiding ´bijgebouwen' mag:
    1. voor bouwpercelen die niet groter zijn dan 750 m² niet meer bedragen dan 75 m²;
    2. voor bouwpercelen die groter zijn dan 750 m² en niet groter zijn dan 1.000 m² niet meer bedragen dan 100 m²;
    3. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 150 m²;
    4. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 200 m²;

    mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50% is bebouwd.

5.2.4 Buiten bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen'

Buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. de afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m;
b. de oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6 m²;
c. de breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4 m;
d. de bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer bedragen dan 4 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
d. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Levensloopbestendig bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte, bestaande uit een slaapkamer met natte cel op de begane grond (levensloopbestendig bouwen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. aangetoond is, dat de toepassing van de onder 5.2 genoemde bouwmogelijkheden onvoldoende ruimte biedt om een extra slaapkamer en een natte cel op de begane grond te realiseren;
b. het perceel wordt door maximaal één gezin bewoond;
c. het oppervlak van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;
d. het totaal van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het deel van

het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’, mag niet meer bedragen dan 85 m²;
e. de bouw van de afhankelijke woonruimte mag niet tot gevolg hebben dat het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ voor meer dan 50% wordt bebouwd;
f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4 m;
g. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
h. er vindt geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige straatbeeld plaats;
i. er ontstaat stedenbouwkundig en architectonisch een evenwichtig geheel met het op het perceel aanwezige hoofdgebouw en er wordt ook een evenwichtige afstemming gevonden ten opzichte van de zich op het perceel bevindende vrijstaande gebouwen;
j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat met name de bezonning van belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

5.3.2 Hogere bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder e en een grotere bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de oppervlakte van het bouwperceel dient ten minste 750 m² te bedragen;
b. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. voor zover de bouwhoogte meer bedraagt dan 4,5 m, dient de afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrens ten minste even groot te zijn als de overschrijding van de bouwhoogte van 4,5 meter, vermeerderd met 1 meter.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Onder gebruiken in strijd met de bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het betreft een aan-huis-gebonden beroep;
b. gronden en bouwwerken voor detail- en andere handel, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning; bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan;
d. geluidgevoelige ruimte voor zover het de derde bouwlaag van woningen betreft.

5.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

a. De derde bouwlaag van woningen binnen de bestemming 'Wonen' binnen het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en op bouwpercelen met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag niet worden voorzien van geluidgevoelige ruimten.
b. Woningen binnen de bestemming 'Wonen' op bouwpercelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen als zodanig worden gebruikt onder de voorwaarde dat ter plaatse van de

aanduiding 'geluidscherm' ten westen en noordwesten van de betreffende bouwpercelen, inclusief het aansluitende gedeelte binnen de bestemming 'Wonen', een geluidafschermende voorziening met een bouwhoogte van minimaal 2,5 meter is gebouwd en in stand wordt gehouden.

c. Woningen binnen de bestemming 'Wonen' op bouwpercelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mogen als zodanig worden gebruikt onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aangrenzende aanduiding 'geluidscherm' een absorberende geluidafschermende voorziening met een bouwhoogte van minimaal 2,5 meter is gebouwd en in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Aan-huis-gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.4, ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten.

5.5.2 Bewoning vrjistaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder c voor het bewonen van een vrijstaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. de zorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een CIZ of GGD-verklaring of een verklaring van de behandelend arts;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen;
e. de bewoning vindt plaats op een vloeroppervlakte van maximaal 85 m²;
f. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verlenen van mantelzorg door (mantelzorgverlener) ten behoeve van (mantelzorgontvanger);
g. binnen één maand na beëindiging van de zorgvraag dient het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg te worden beëindigd en dit dient schriftelijk gemeld te worden aan het bevoegd gezag;
h. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient dit bijgebouw door het verwijderen van de essentiële woonvoorzieningen ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning;
i. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van de afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient het bijgebouw weer overeenkomstig de bestemming te (kunnen) worden gebruikt.

5.5.3 Afwijking bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 voor het vestigen van een bed and breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een bed and breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen mits de hoofdfunctie, te weten 'Wonen' gehandhaafd blijft;

b. de initiatiefnemer van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
c. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
d. het is niet toegestaan dat een bed and breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt;
e. de voorziening ten behoeve van bed and breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitgesloten;
f. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
g. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van bed and breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
h. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
i. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
j. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de bed and breakfast is gesteld op vijf;
k. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van één week;
l. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
m. de extra parkeerdruk die voortkomt uit het toegevoegde gebruik dient opgevangen te worden op eigen terrein. Dit mag er dus niet toe leiden dat de initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan parkeren. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan van het bovenstaande in sommige gevallen worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand;
n. controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
o. gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van 0,5 onder maaiveld, 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 lid 6.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning 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 bepaalde onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van een bouwvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 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 verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 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 omgevingsvergunning reeds mogen worden

uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4.1 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

8.2 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. ten behoeve van een seksinrichting;
e. als standplaats voor kampeermiddelen.

8.3 Gebruiksregels parkeren

8.3.1 Parkeergelegenheid

a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels, geldt dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand'.
b. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door het bevoegd gezag, zijn de nieuwe parkeernormen bij een functiewijziging danwel ingebruikname van gronden of bouwwerken van toepassing.

8.3.2 Afwijken van de gebruiksregels parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 voor zover:

a. op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
b. het voldoen aan genoemde normen respectievelijk het genoemde aantal door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
b. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden;
    3. balkons, mits:
        - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
        - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt.

9.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 9.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:

a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
c. hiermee geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de bestemmingsplan , mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig 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%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan , maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. 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 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' van de gemeente Loon op Zand.