BESTEMMINGSPLAN

Grootvenseweg 26 Sint Hubert

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Agrarisch 13
Artikel 4 Tuin 14
Artikel 5 Wonen 15
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 19
Hoofdstuk 3 Algemene regels 21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 21
Artikel 8 Algemene bouwregels 21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 23
Artikel 11 Algemene nadere eisen 23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 24
Artikel 12 Overgangsrecht 24
Artikel 13 Slotregel 24

Bijlage

1. Landschappelijk inpassingsplan Grootvenseweg 26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan ‘Grootvenseweg 26 Sint Hubert’ van gemeente Mill en Sint Hubert.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0815.BPGrootvenseweg26-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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.

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

1.5 afhankelijke woonruimte
een (gedeelte) van een bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.6 archeologisch onderzoek
onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.7 archeologische waarden
waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.8 bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bedrijf
een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen bewerken en/of verwerken van producten zoals genoemd in de bijlagen van de VNG publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca.

1.10 bedrijf aan huis
een bedrijf dat in een woning en de daarbij behorende bebouwing door de bewoner wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten zoals genoemd in de bijlagen van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering': Bedrijf aan huis, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

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

1.12 bestaande situatie
de bebouwing en het gebruik, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

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

1.17 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.18 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 onderbouw en zolder.

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

1.20 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

1.22 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.23 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan.

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

1.25 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.26 erker
hoekige of ronde uitbouw aan gevel.

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

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

1.29 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.30 grondgebonden woning
een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau.

1.31 hoofdfunctie
een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.32 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.33 Horeca
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Onder te verdelen in drie categorieën.

a. Categorie 1 'lichte horeca':
   Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken zoals:
   - aan de detailhandelsfunctie verwante horeca;
   - overige lichte horeca;
   - bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking.
b. Categorie 2 'middelzware horeca':
   Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals:
   - bar;
   - bierhuis;
   - biljartcentrum;
   - café;
   - proeflokaal;
   - shoarma/grillroom;
   - zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).
c. Categorie 3 'zware horeca':
   Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen zoals:
   - dancing;
   - discotheek;
   - nachtclub;
   - partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.34 huishouden
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.35 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.36 normaal onderhoud, gebruik en beheer
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.37 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.38 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden
werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.39 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.40 perceelsgrens
grens van een bouwperceel.

1.41 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsnog zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.43 twee-aaneen woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden.

1.44 voorgevel
de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel met een grondgebonden woning is er slechts sprake van één voorgevel).

1.45 voorgevellijn
de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel met een grondgebonden woning is er slechts sprake van één voorgevel).

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

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

1.48 zijgevel
een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Definitiebepaling

2.1.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.1.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.1.3 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.

2.1.4 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 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.

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

2.1.7 lengte, diepte c.q. breedte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.1.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.1.9 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.

2.1.10 peil

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,25 m;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein ter hoogte van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,25 m.

2.2 Dakkapel en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten, balkons, loggia's en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
b. recreatief medegebruik;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. De bouwhoogte en oppervlakte van kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 8 m, respectievelijk 30 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. bewoning;
b. kampeerdoeleinden;
c. de uitoefening van enige tak van handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede lid 8.3), water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

Voor het bouwen van een erker aan het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. De horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
c. De ligging uit de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
d. De breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van hoofdgebouw.

4.2.2 Carports

Voor het bouwen van een carport bij het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. De ligging vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m.
c. De ligging uit de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
d. De carport mag vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet met enige wand zijn omsloten.

4.2.3 Luifels

Voor het bouwen van een luifel aan het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
b. De horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
c. De ligging uit de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
d. De breedte mag niet meer bedragen dan 1/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een beroep aan huis;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede lid 8.3), water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd.
c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.
d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
e. De minimum en maximum breedte van een hoofdgebouw is ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' 9 m respectievelijk 19 m.
f. De dakhelling dient minimaal 20° en maximaal 65° te zijn.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat:
    1. tot 1 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en,
    2. tot 2 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
    3. een uitzondering geldt voor die situaties waarin de kapconstructie in het verlengde ligt van het hoofdgebouw. In dat geval geldt als maximale bouwhoogte de hoogte van het hoofdgebouw minus 1,5 m. De eisen als hiervoor gegeven over de afstand uit de perceelsgrens blijven hierbij wel van kracht.

d. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. erkers die tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en op de gronden gelegen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
        - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
        - de horizontale diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m;
        - de ligging uit de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
        - de breedte niet meer is dan 2/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.
    2. carports die tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en op de gronden gelegen vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
        - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
        - de ligging vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 2 m;
        - de ligging uit de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
        - de carport vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet met enige wand is omsloten.
    3. luifels die op de gronden gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
        - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
        - de ligging vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,5 m;
        - de ligging uit de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
        - de breedte niet meer is dan 1/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.
e. De maximum gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak bijbehorende bouwwerken (m2)’ is weergegeven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m.
d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
e. Reclame-uitingen bij een beroep aan huis en een bedrijf aan huis mogen uitsluitend aan de gevel worden geplaatst tot een oppervlakte van 0,2 m².
f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

5.2.4 Ondergronds bouwen
Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:
a. Ondergronds bouwen mag uitsluitend plaatsvinden onder gebouwen.
b. De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m onder peil.

5.2.5 Voorwaardelijke bepaling sloop
Het bouwen van bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 150 m² per woning is uitsluitend toegestaan, indien alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, die niet zijn aan te merken als bijbehorend bouwwerk bij één van de woningen, zijn gesloopt. Het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen is alleen toegestaan indien:
a. daaraan voorafgaand een asbestinventarisatie plaatsvindt en indien de aanwezigheid van asbest wordt aangetoond, dit asbest conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving wordt gesaneerd;
b. daaraan voorafgaand een quickscan flora en fauna wordt uitgevoerd en indien beschermde soorten worden aangetroffen, wordt gehandeld conform de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroep aan huis
Een beroep aan huis moet voldoen aan de volgende regels:
a. De vloeroppervlakte van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van in totaal 75 m².
b. Degene die de activiteiten uitoefent, is bewoner van de woning.
c. Er is geen horeca en detailhandel toegestaan, uitgezonderd beperkte detailhandel via internet en beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met die activiteit.
d. Buitenopslag is niet toegestaan.
e. De activiteiten moeten milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

5.3.2 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:
a. een deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
b. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte en als afhankelijke woonruimte.

5.3.3 Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing
Het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Wonen' voor de realisering van twee woningen aaneen is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van de beide woningen is aangeplant en/of aangelegd, onderhouden en duurzaam in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

5.4 Afwijking van de gebruiksregels

5.4.1 Afwijking bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het gebruik van de gronden en bouwwerken behorende bij een woning voor een bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard in een gedeelte van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk mits:
a. het geen volumineuze detailhandel of een supermarkt betreft;
b. het qua aard en omvang past in de functie van de kern Sint Hubert;

5.4.2 Afwijking mantelzorg
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.3.2 onder a en b, ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte in een gedeelte van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mits:
a. aangetoond wordt dat inwoning in de woning of bijbehorend bouwwerk redelijkerwijs niet mogelijk is;
b. mantelzorg een tijdelijke situatie is en aangegeven wordt tot welk moment de afwijking noodzakelijk is;
c. de afhankelijke woonruimte zich op de begane grond bevindt en niet groter is dan 80 m²;
d. de afhankelijke woonruimte een functionele en visuele relatie heeft met de op het perceel aanwezige woning.

5.4.3 Voorwaarden voor afwijking
Afwijkingen als bedoeld in lid 5.4.1 en 5.4.2 kunnen 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. het milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
d. de afwijking voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' 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 250 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,4 m beneden 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 sub 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 250 m² en met meer dan 0,4 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 m onder maaiveld;
c. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
d. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;

e. het verwijderen of rooien van bos;
f. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
g. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
h. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,4 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 250 m² .

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
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 artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indiengeen 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 7 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens of de bouwhoogte met niet meer dan 1,0 m wordt overschreden.

8.2 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op tijdstip van het terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.3.1 Parkeernorm wonen

Voor wat betreft de functie wonen moet per woning ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hiervoor dienen de normen zoals opgenomen in de publicatie ‘Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW)’ te worden gehanteerd.

8.3.2 Afmetingen
De in artikel 8.3.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2,5 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 6 m bedragen.

8.3.3 Afwijking
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 en 8.3.2:
a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het storten van puin en/of afvalstoffen;
c. de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan toestemming verlenen om af te wijken van de regels en toestaan dat:

a. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de maximale bouwhoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits:
    1. over een oppervlakte van maximaal 50 m²;
    2. hoogte maximaal 25% boven toegestane bouwhoogte betreffend gebouw;
    3. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
        - kunstwerken maximaal 15 m
        - zend-, ontvang- en/of sirenemasten maximaal 40 m
        - overige maximaal 10 m;
c. de onder a en b genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld,
    3. de woonsituatie;
    4. de milieusituatie;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de verkeersveiligheid.

Artikel 11 Algemene nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
b. de gebruiksmogelijkheden;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels bestemmingsplan “Grootvenseweg 26 Sint Hubert”.