

**BESTEMMINGSPLAN  
BERGSTAETE  
GEMEENTE WAALRE**

ONTWERP REGELS  
NL.IMRO.0866.BP00201-0201

**Crijns Rentmeesters bv**

22 februari 2021

# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten .....	10
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>11</b>
Artikel 3	Tuin.....	11
3.1	Bestemmingsomschrijving .....	11
3.2	Bouwregels.....	11
3.3	Afwijken van de bouwregels.....	11
Artikel 4	Verkeer .....	12
4.1	Bestemmingsomschrijving .....	12
4.2	Bouwregels.....	12
4.3	Specifieke gebruiksregels .....	12
Artikel 5	Wonen .....	13
5.1	Bestemmingsomschrijving .....	13
5.2	Bouwregels.....	13
5.3	Specifieke gebruiksregels .....	13
5.4	Afwijken van de gebruiksregels.....	14
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>15</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 7	Algemene bouwregels .....	16
7.1	Ondergeschikte bouwdelen.....	16
7.2	Parkeren .....	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels .....	17
8.1	Algemeen .....	17
8.2	Voorwaarden .....	17
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>18</b>
Artikel 9	Overgangsrecht.....	18
9.1	Overgangsrecht bouwwerken .....	18
9.2	Overgangsrecht gebruik.....	18
Artikel 10	Slotregel.....	19

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Bergstaete' met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00201-0201 van de gemeente Waalre.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 bebouwing:

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

### 1.6 bedrijf aan huis:

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

### 1.7 bedrijf:

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

### 1.8 beroep aan huis:

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

### 1.9 bestaand:

- bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.10 bestemmingsgrens:**

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

**1.11 bestemmingsvlak:**

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 bijgebouw:**

een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.13 bouwen:**

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

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.15 bouwlaag:**

een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend.

**1.16 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 bouwwerk:**

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

**1.19 dak:**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.20 detailhandel:**

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

**1.21 dienstverlening:**

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

**1.22 gebouw:**

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

**1.23 gestapelde woning:**

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

**1.24 hoofdgebouw:**

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

**1.25 horeca:**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

**Categorie 1: 'Lichte horeca'**

*Subcategorie 1a:*

Aan detailhandel verwante horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken met uitzondering van alcoholische dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatiek;
- Broodjeszaak;
- Cafetaria;
- Croissanterie;
- Koffiebar;
- Lunchroom;
- IJssalon;
- Snackbar;
- Tearoom;
- Traiteur;
- Koffiebar.

*Subcategorie 1b*

Aan de detailhandel verwante lichte horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel ondersteunende horecabedrijven. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatieken;
- Snackbars;

- Cafetaria's.

#### *Subcategorie 1c*

Lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven waarbij -zowel qua doelgroep als openingstijden- niet of slechts in zeer beperkte mate sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke echter niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Bistro's;
- Restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- Hotels met ten hoogste 10 bedden.

#### *Subcategorie 1d*

Lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven welke door hun aard, omvang en bedrijfsvoering een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Horecabedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>,
- Restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice;
- Hotels met meer dan 10 bedden;
- Naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

#### *Subcategorie 1e*

- Instellingen gericht op maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke of godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden en bijzondere woonvormen zoals bejaarden- of verpleeghuizen;
- Horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht.

### **Categorie 2: 'Middelzware horeca'**

Horecabedrijven die ten minste de gehele avond en delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Binnen categorie 2 worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### *Subcategorie 2a*

- Cafés;
- Bars.

#### *Subcategorie 2b*

- Shoarma- en/of grillrooms.

#### *Subcategorie 2c*

- Biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen;
- Horecabedrijven;
- Proeflokalen.

#### *Subcategorie 2d*

- Horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking;
- Bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-

en/of dansevenementen).

### **Categorie 3: "Zware horeca"**

Horecabedrijven 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.

#### *Subcategorie 3a*

Reguliere zware horeca. Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name gericht zijn op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaaksfunctie.

Tot deze categorie behoren:

- Dancings;
- Discotheken;
- Nachtclubs.

#### *Subcategorie 3b*

Zeer zware horeca. Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaaksfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen, in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben.

Tot deze categorie behoren:

- Partycentra en overige bedrijven gericht op zalenverhuur (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen daarbij inbegrepen);
- Horecabedrijven genoemd onder categorie 3a, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

### **1.26 huishouden:**

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

### **1.27 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.28 ondergeschikte horeca:**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

### **1.29 ondergronds bouwwerk:**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

### **1.30 peil:**

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

**1.31 perceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.32 praktijkruimte:**

een ruimte, zijnde een zelfstandige eenheid van een gebouw of indien onderdeel uitmakende van een woning dan zijnde een ondergeschikt deel van de woning, die dient voor de uitoefening van een beroep.

**1.33 prostitutie:**

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

**1.34 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.35 speelvoorziening:**

speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen.

**1.36 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

**1.37 voorgevellijn:**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

**1.38 water en waterhuishoudkundige maatregelen:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen, alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

**1.39 wet/wettelijke regeling:**

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

**1.40 wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.



**1.41 woning/wooneenheid:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de 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.

### 2.3 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.4 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.

### 2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### 2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### 2.7 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
  - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
  1. van erfafscheidingen 1 meter;
  2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a, sub 1 en toestaan dat erfafscheidingen achter de voorgevel een hoogte van maximaal 2 meter mogen hebben, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. geluidswerende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bovengrondse parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. kabels en leidingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. wegen, straten, pleinen en paden;
- h. speelvoorzieningen;
- i. kunstwerken;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. tuinen en erven;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'gs' voor gestapelde woningen;
- met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, dan wel voor een seksinrichting.

#### 5.3.2 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. In strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het gebruiken van gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde toegestaan indien aan de volgende voorwaardelijke verplichting is voldaan:

1. uiterlijk voor de start van de werkzaamheden dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Het onderzoeksrapport dient bij de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouw te worden gevoegd. Is dit niet het geval, dan kan de vergunning niet worden verleend;
2. uiterlijk voor start van de werkzaamheden dient een gevelisolatieonderzoek uitgevoerd te zijn waaruit blijkt hoe het woon- en leefklimaat betreffende het binnenniveau geborgd wordt. Is dit niet het geval, dan kan de vergunning niet worden verleend.

## 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.4.1 Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60m<sup>2</sup>;
- c. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf aan huis in een woning uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

### 5.3.2 Afwijken voor praktijkruimten

In afwijking van 5.1 en 5.3.1 is het gebruik voor praktijkruimten voor vrije beroepen toegestaan onder de navolgende voorwaarden:

- a. Er mag worden afgeweken voor realisatie van het gebruik voor praktijkruimte(n) op de begane grond.
- b. Aangetoond dient te zijn dat de afwijking voldoet aan het eisen voor dit gebruik uit het bouwbesluit.
- c. Voldaan dient te worden aan de normen voor parkeren en geluid.

## **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

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 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0.5 meter bedraagt.

### **7.2 Parkeren**

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Per woning dient tenminste 1,5 parkeerplaats te worden gerealiseerd binnen het plangebied;
- b. De in a bedoelde ruimte voor het parkeren moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimte overeenkomen met de genoemde afmetingen voor parkeervakken in het ASVV 2012 (CROW).



## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 meter.

### **8.2 Voorwaarden**

Een afwijking als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

## **HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 9    Overgangsrecht**

#### **9.1    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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

#### **9.2    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 10 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bergstaete'.