Gemeente leudal

Bestemmingsplan **Gruttostraat Haler**

Regels

NL.IMRO.1640.BP21HrGruttostraat-VO01

Afbeelding: plangebied Gruttostraat Haler

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **6**
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 17

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **18**
Artikel 3 Wonen 18

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **23**
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 23
Artikel 5 Algemene bouwregels 24
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 26
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 30
Artikel 9 Algemene procedureregels 31
Artikel 10 Overige regels 32

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **33**
Artikel 11 Overgangsrecht 33
Artikel 12 Slotregel 34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Gruttostraat Haler' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP21HrGruttostraat-VO01 van de gemeente Leudal.

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

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde grondgebonden woningen die niet onderling zijn gekoppeld door een bijbehorend bouwwerk.

1.6 Achtererfgebied

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

Indien op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming of indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt het achtererfgebied bepaald door het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorgevelrooilijn het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.

1.7 Afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk (vrijstaand en/of aangebouwd) dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een huishouding gehuisvest is.

1.8 Bebouwd oppervlak

de buitenwerks gemeten (geprojecteerde) oppervlakte van zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, een zwembad uitgezonderd, op het maaiveld van het perceel.

1.9 Bebouwde kom

de buitenwerks gemeten (geprojecteerde) oppervlakte van zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, een zwembad uitgezonderd, op het maaiveld van het perceel.

1.10 Bebouwing

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

1.11 Bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.12 Bed & breakfast

een voorziening, zonder eigen kookgelegenheid, in een woning of een bijbehorend bouwwerk behorende bij de woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming.

Een bed & breakfast functioneert door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet als zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de voorziening is niet toegestaan.

Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid (zie ook artikel 2.6, Wijze van meten en artikel 7.2, Bed & Breakfast).

1.13 Bedrijf aan huis

het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit dan wel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van een seksinrichting.

1.14 Beeldkwaliteit

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.15 Beroep aan huis

een beroep of het verlenen van diensten op administratief, consument verzorgend, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van een seksinrichting.

1.16 Bestaand

a. bij bebouwing:
   bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgesteld bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een verleende bouwvergunning;
b. bij gebruik:
   gebruik zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

1.17 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 Bijzondere woonvorm

een woonverblijf waarin, al dan niet zelfstandige, woningen/kamers zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals begeleid wonen voor mindervalide personen, een woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening, met dien verstande dat onder bijzondere woonvorm niet wordt verstaan crisis-opvang.

1.21 Bouwen

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

1.22 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.28 Carport

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overdekte stallinggelegenheid voor voertuigen, aan minimaal 1 zijde open, waarbij de open zijde is gericht naar het openbare gebied ter plekke van de uitrit.

1.29 Crisisopvang

acute opvang of opname van mensen in een acute noodsituatie (psychisch of lichamelijk).

1.30 Detailhandel

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

1.31 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.32 Evenement

een georganiseerde, voor het publiek toegankelijke activiteit van vermaak op het gebied van onder meer sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak. Er kan sprake zijn van een Ruimtelijk relevant evenement (zie 1.65) danwel van een Ruimtelijk niet relevant evenement (zie 1.64).

1.33 Gebouw

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

1.34 Gestapelde woningen

woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.

1.35 Gevoelig object

object waar personen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderdagverblijven;

1.36 Goed woon- en leefklimaat

woon- en leefklimaat waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

1.37 Halfvrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

1.38 Hoekwoning

woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.

1.39 Hoofdgebouw(en)

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.40 Horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, niet zijnde een seksinrichting. Er wordt onderscheid gemaakt in Horeca van categorie 1 - 'lichte horeca', 'Horeca van categorie 2 - 'middelzware horeca' en Horeca van categorie 3 - 'zware horeca':

1.41 Horeca van categorie 1 - 'lichte horeca'

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

a. wat openingstijden betreft aan de detailhandel verwante horeca, zoals:
    1. automatiek;
    2. broodjeszaak;
    3. cafetaria;
    4. croissanterie;
    5. koffiebar;
    6. lunchroom;
    7. ijssalon;
    8. snackbar;
    9. tearoom;
    10. traiteur.

b. overige lichte horeca, zoals:
    1. bistro;
    2. restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
    3. hotel.

1.42 Horeca van categorie 2 - 'middelzware horeca'

Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

a. horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:
    1. bierhuis;
    2. biljartcentrum;
    3. café;
    4. proeflokaal;
    5. shoarma/grillroom;

6. zalenverhuur.

b. horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
   1. horecabedrijven genoemd onder 1.41, onder a en b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
   2. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, shoarma/kebab, chinees, drive-in restaurant).

1.43 Horeca van 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, zoals:

a. dancing;
b. discotheek;
c. nachtclub;
d. partycentrum.

1.44 Huishouden

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

1.45 Kamerbewoning

het bewonen van een onzelfstandige wooneenheid, niet zijnde het verstrekken van logies

1.46 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.47 Nultredenwoning

een woning waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en tenminste één slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn, danwel met een lift bereikbaar zijn.

1.48 Omgevingsvergunning

een vergunning krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van het verrichten van de in die vergunning beschreven activiteiten.

1.49 Onbenutte bouwtitel

een bestemmings-/bouwvlak waarop volgens dit bestemmingsplan een (bedrijfs)woning kan worden gerealiseerd, maar feitelijk nog geen woning is gerealiseerd.

1.50 Ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.51 Ondergeschikte functie

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.52 Ondergronds bouwwerk

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

1.53 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.54 Ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen

een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de 'Regeling omgevingsrecht'.

1.55 Onzelfstandige wooneenheid

wooneenheid welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt.

1.56 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.57 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde in de vorm van een (bijbehorend) bouwwerk met minimaal een open wand.

1.58 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.59 Parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.60 Parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.61 Peil

a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: maximaal 30 cm boven de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. In andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.62 Perceel

het bouwperceel.

1.63 Prostitutie

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

1.64 Ruimtelijk niet relevant evenement

activiteit in de openlucht of in een tijdelijke accommodatie (bijvoorbeeld feesttent) met een duur van maximaal 3 dagen, inclusief opbouwen en afbreken, zoals:

a. privéfeesten;
b. buurtbarbecues en buurtfeesten;
c. feesten en grootschalige activiteiten in scholen;
d. (demonstratieve) optochten en bijeenkomsten, al dan niet van politieke aard;
e. activiteiten die worden georganiseerd om redenen van promotie, public relations, publiciteit e.d. zoals de opening van tentoonstellingen, ontvangsten, prijsuitreikingen, symposia en productpresentaties;
f. (theater)voorstellingen zoals die regelmatig plaatsvinden in gemeenschapshuizen / cultureel centrum;
g. rommelmarkten, vlooienmarkten, kofferbakmarkten e.d.;
h. bioscoopvoorstellingen;
i. weekmarkten op basis van de gemeentewet;
j. kansspelen;
k. dansgelegenheden (gevestigd in horecazaken);

of daarmee naar aard en omvang en invloed op onderliggende en nabijgelegen bestemmingen vergelijkbare activiteiten, met dien verstande dat alsnog sprake is van een ruimtelijk relevant evenement indien:

a. sprake is van meer dan 6 evenementen per locatie per kalenderjaar;
b. sprake is van meer dan 1 evenement per locatie per maand;
c. het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 100 personen ingeval van privéfeesten, buurtbarbecues en buurtfeesten;
d. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur;
e. er muziek ten gehore wordt gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur;
f. er onevenredig nadelige gevolgen zijn voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd;
g. er objecten worden geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m2.

1.65 Ruimtelijk relevant evenement

een evenement, niet zijnde een ruimtelijk niet relevant evenement, waarvan de aard of de publieksaantrekkende werking vanuit een oogpunt van impact op de omgeving dusdanig grootschalig is dat daarin zonder nadere ordening niet kan worden voorzien en waarbij een of meer van de volgende omstandigheden zich voordoet(n):

a. het evenement vindt al dan niet met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld maandelijks, jaarlijks of jaar

overstijgend) plaats, waardoor het normaal maatschappelijk gebruik van de gronden niet mogelijk is gedurende:
    1. tenminste één aaneengesloten periode van 24 uur (inclusief het opbouwen en afbreken) of
    2. tenminste twee niet opeenvolgende dagen of vier niet opeenvolgende dagdelen;
b. er is sprake van een omvang van meer dan 100 bezoekers/deelnemers/toeschouwers/gasten gelijktijdig aanwezig;
c. de geluidbelasting bedraagt meer dan 50 dB(A) op de gevel van de dichtst bij gelegen woningen om en nabij het de locatie waar het evenement wordt gehouden;
d. de activiteit plaats vindt tussen 24.00 en 09.00 uur;
e. er wordt muziek ten gehore gebracht voor 09.00 uur of na 24:00 uur;
f. er is sprake van onevenredig nadelige gevolgen voor de verkeers- en bereikbaarheidssituatie die niet door het treffen van verkeersmaatregelen kunnen worden gecompenseerd;
g. er worden objecten geplaatst met een oppervlakte van meer dan 50 m2.

1.66 Stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.67 Straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.68 Tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.69 Verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan “Gruttostraat Haler", bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met IDN-nummer “NL.IMRO.1640.BP21HrGruttostraat-VO01”.

1.70 Voldoende parkeergelegenheid

er wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2016' (bijlage 2), waarbij geldt dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging', tenzij in deze regels anders is aangegeven (zie ook artikel 10.1).

1.71 Voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.72 Voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.73 Voorgevel hoekwoning

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt.

1.74 Voorgevelrooilijn

denkbeeldige rechte lijn die strak loopt langs de gevel(s) die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen. Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.

1.75 Voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.76 Vrijstaande woning

een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

1.77 Waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.78 Weg

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.79 Wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de 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.

1.80 Wonen

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

1.81 Woning

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

1.82 Woonurgent

de dringende noodzaak om te beschikken over een woonruimte waarbij een woningzoekende op basis van een beschikking in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld

1.83 Zijerfgebied

het deel van het voorerfgebied bij een hoekwoning, gelegen langs (het verlengde van) de zijgevel van de hoekwoning, voorzover dit geen deel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.84 Zijgevel

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel wordt aangemerkt.

1.85 Zijgevel hoekwoning

de naar het openbaar gebied gerichte gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als zijgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.

1.86 Zelfstandige wooneenheid

wooneenheid met een eigen toegang en eigen wezenlijke voorzieningen, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt. Een woonruimte waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal, maar met eigen keuken, douche en toilet, is eveneens een zelfstandige woonruimte.

1.87 Zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de betreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

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 inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 De oppervlakte van een bed & breakfastvoorziening

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de scheidingsmuren, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten die in gebruik is/zijn voor de bed & breakfastvoorziening, omhullen. Daarbij worden niet meegerekend:

a. de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen;
b. een trapgat of vide;
c. een liftschacht.

2.7 Afstand tot de bouwperceelgrens

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

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

(terug naar begin van artikel 3 - Wonen)

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
    1. wonen met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan.
    2. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken betreft;
    3. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.5.3;
    4. uitoefening van
        - een 'Bedrijf aan huis'
        - een 'Beroep aan huis'

met de daarbij behorende:

b. groenvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. tuinen, erven en terreinen;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

(terug naar begin van artikel 3 *- Wonen)*

3.2.1 Algemeen

3.2.2 Woningen

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

3.2.5 Erkers

3.2.6 Carport tot aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn

3.2.1 Algemeen

a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met een maximum van 275 m^2.

(terug naar begin van lid 3.2 - Bouwregels)

3.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a. Nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en met in acht name van het aangeduide maximum;
b. het hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse

van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
d. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 20º en maximaal 50°;
e. In afwijking van het bepaalde onder d. kan een deel van het hoofdgebouw worden afgedekt met een plat dak, indien sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw als bedoeld in dit lid onder g;
f. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande- en bij gestapelde woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
    2. bij halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen, minimaal 3 meter aan één zijde;
g. In afwijking van het bepaalde onder f. is een uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan tot in de zijdelingse perceelsgrens, mits:
    1. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan in achtererfgebied;
    2. de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt;
    3. bij vrijstaande woningen uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan één zijde van de woning;
h. De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten mag bij (vervangende) nieuwbouw niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
i. In afwijking van het bepaalde sub c, is een grotere goot- en/of bouwhoogte toegestaan tot maximaal de hoogte van de direct naast gelegen woningen, met dien verstande dat:
    1. het 'stedenbouwkundig beeld' niet onevenredig wordt aangetast;
    2. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

(terug naar begin van lid 3.2 - Bouwregels)

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
c. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
d. In afwijking van het bepaalde onder c. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter.
e. Indien sprake is van een garage dient de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter te bedragen.
f. Bij vrijstaande woningen dient, binnen het bouwvlak, de afstand van bijbehorende bouwwerken tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter te bedragen.

(terug naar begin van lid 3.2 - Bouwregels)

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen:
    1. maximaal 2 meter bedraagt in het achtererfgebied;
    2. maximaal 1 meter bedraagt in het voorerfgebied;
    3. maximaal 2 meter bedraagt in het zijerfgebied, mits:
        - de erf- of terreinafscheiding minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning gelegen is;
        - het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

(terug naar begin van lid 3.2 - Bouwregels)

3.2.5 Erkers

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a., en lid 3.2.3 onder c., is het realiseren van een erker voor de voorgevel en/of een overkapping ter plaatse van de entree van de woning toegestaan, met dien verstande dat:

a. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
b. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m^2;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
e. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

(terug naar begin van lid 3.2 - Bouwregels)

3.2.6 Carport tot aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a., en lid 3.2.3 onder c., is het realiseren van een carport tot aan de voorgevelrooilijn en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:

a. de voorgevelrooilijn met niet meer dan 2 meter overschreden wordt;
b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt;
c. het deel van de carport dat voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd geen gesloten wanden heeft die tot de constructie zelf behoren;
d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
e. de carport direct verbonden dient te zijn met een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
f. slechts één carport mag worden gerealiseerd.

(terug naar begin van lid 3.2 - Bouwregels)

3.3 Nadere eisen

(terug naar begin van artikel 3 - Wonen)

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de benodigde waterberging;
d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
e. ter waarborging van de externe veiligheid;
f. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
g. ter waarborging van de sociale veiligheid;
h. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
i. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder a. en b. ten behoeve van het uitbreiden van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij de woning tot 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak of een kap met dien verstande dat:

a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goot- en bouwhoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
b. in afwijking van het bepaalde onder a. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,5 meter meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) indien de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is afgewerkt met een plat dak, terwijl het hoofdgebouw is afgewerkt met een kap;
c. de afstand van de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk:
    1. tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen bij vrijstaande woningen;
d. indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
g. de uitbreiding plaatsvindt:
    1. binnen het bouwvlak;
    2. in of achter de voorgevelrooilijn en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

3.4.2 Platte afdekking woning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub d., ten behoeve van het realiseren van een plat dak op een woning, met dien verstande dat:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

3.4.3 Goot- en bouwhoogte tot maximaal goot- en bouwhoogte aangrenzende woningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub c., voor het realiseren van een hogere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal de hoogte van de direct naast gelegen woningen, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

(terug naar begin van artikel 3 - Wonen)

3.5.1 Strijdig gebruik

3.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

3.5.3 Ruimtelijk niet relevante evenementen

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. bedrijvigheid, met uitzondering van de bedrijvigheid als bedoeld in lid 3.1;

b. detailhandel, met uitzondering van een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis
c. horeca;
d. kamerbewoning;
e. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
f. ruimtelijk relevante evenementen;
g. seksinrichting.

(terug naar begin van lid 3.5 - Specifieke gebruiksregels)

3.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een bedrijf aan huis en/of een beroep aan huis is toegestaan in de woning en/of in de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. uitsluitend een bedrijf aan huis is toegestaan zoals vermeld in of vergelijkbaar met categorie 1 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen'(bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen);
b. een bedrijf aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 30 m²;
c. een beroep aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 80 m²;
d. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder b. en c. het totale maximale gebruiksoppervlak van 80 m^2 niet overschreden wordt;
e. maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

(terug naar begin van lid 3.5 - Specifieke gebruiksregels)

3.5.3 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijk niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

(terug naar begin van lid 3.5 - Specifieke gebruiksregels)

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding agrarische percelen

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming is alleen dan planologisch toegestaan indien de woonkavels aan de noordzijde visueel worden afgeschermd door een erfafscheiding in de vorm van een bladhoudende haag met een minimale hoogte van 1,80 meter. Verwijderen van deze beplanting wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming.

(terug naar begin van lid 3.5 - Specifieke gebruiksregels)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

5.1.1 Ondergrondse werken

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

5.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwvlak
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

5.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

5.2 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, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

5.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

5.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het tijdstip van ter inzage legging van het vastgestelde plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgestelde plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 5.3.1 en lid 5.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, behoudens gebruik als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
c. huisvesting van arbeidsmigranten, behoudens de huisvesting van arbeidsmigranten die alleen of gezamenlijk een huishouden vormen in een (bedrijfs)woning;
d. opslag 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;
e. 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 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Wanneer niet anderszins een afwijking van de bestemmingsplanregels mogelijk is, kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
b. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
    1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
        - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder
        - e gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten en horecagelegenheden;
        - binnen de bebouwde kom aan infrastructuur en op sportparken;
    2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
        - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
        - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

7.2 Bed & Breakfast

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening in een woning of een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. de bed & breakfastvoorziening een capaciteit kent van ten hoogste 8 personen in maximaal 4 kamers, met een maximum verblijfsduur van 6 weken;
c. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
d. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
e. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
f. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor geldt een parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per kamer welke onderdeel uitmaakt van de bed & breakfastvoorziening;
i. de bed & breakfastvoorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m² bedraagt, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van een bed & breakfastvoorziening in gebruik mag zijn. Gemeenschappelijke ruimtes blijven daarbij buiten beschouwing;
k. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening, uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

7.3 Bedrijf aan huis

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van:

a. de uitoefening van een bedrijf aan huis in een (bedrijfs)woning en/of een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk in milieucategorie 2 zoals opgenomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 1), dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten;
b. vergroting van de maximale oppervlakte die voor het bedrijf aan huis kan worden gebruikt,

met dien verstande dat:

a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder de werking van 'Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht' valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.1. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
f. de totale oppervlakte die voor een bedrijf aan huis wordt gebruikt, maximaal 80 m^2 bedraagt;
g. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis.

7.4 Bijbehorende bouwwerken zijerfgebied

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bestaande (bedrijfs)woningen in het zijerfgebied in hoeksituaties, met dien verstande dat:

a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen;
b. uitsluitend bijbehorende bouwwwerken zijn toegestaan in de vorm van een uitbreiding van een woning en aangebouwd aan de woning. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
c. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 2 meter bedraagt;
d. de afstand tot aan de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
e. indien een garage wordt gerealiseerd de afstand van voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter dient te bedragen;
f. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
g. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
h. slechts een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping of carport mag worden gerealiseerd;
i. het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig wordt aangetast;
j. de uitbreiding geen belemmering mag opleveren voor omliggende woningen en/of bedrijven.

7.5 Ruimtelijk relevante evenementen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van gronden en gebouwen voor aan de hoofdfunctie c.q. onderliggende bestemming ondergeschikte ruimtelijk relevante evenementen, met dien verstande dat:

a. de waarden van de onderliggende en de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;
b. het evenement niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, met name voor wat betreft de volgende aspecten:
    1. verkeersveiligheid;
    2. parkeren;
    3. geluidhinder.

7.6 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen' (bijlage 1), indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het vastgestelde plan worden gewijzigd.

8.2 Vervallen onbenutte bouwtitels

8.2.1 Directe bouwtitels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om onbenutte of deels onbenutte bouwtitels voor (bedrijfs)woningen te laten vervallen door :

a. het verwijderen of verkleinen van bouwvlakken en/of
b. door het verlagen van het maximum aantal te bouwen woningen binnen de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en/of

indien:

c. het een onbebouwd (deel van een) bouwvlak betreft, waar:
    1. binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwvlak:
        - geen woning is opgericht, dan wel in oprichting is;
        - geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend, dan wel een aanvraag is ingediend voor minder woningen dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan;
    2. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken omdat gedurende 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het verwijderen van het bouwvlak achterwege blijft gedurende 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
d. er binnen 2 jaar na sloop van een woning ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woning is opgericht, dan wel in oprichting is.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de termijn van terinzagelegging 2 weken bedraagt.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, geldt de regel dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen ten behoeve van die uitbreiding en/of functiewijziging aanwezig dient te zijn en/of wordt gerealiseerd;
b. Onder voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt verstaan dat:

   wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 (bijlage 2 van de regels), en indien de 'Nota Parkeernormen 2016' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging(en);
c. Onder eigen terrein wordt bij individuele woningen verstaan het bouwperceel waarop de woning wordt gebouwd;
d. Het bepaalde onder a. geldt niet bij het verbouwen/uitbreiden van bestaande gebouwen en/of bij functiewijziging indien daardoor de parkeerbehoefte niet toeneemt;
e. Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a. en kan worden toegestaan dat parkeergelegenheid niet op eigen terrein wordt gerealiseerd, mits aangetoond wordt dat op eigen terrein onvoldoende ruimte is en de benodigde parkeervoorzieningen elders worden gerealiseerd, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning is vereist indien reeds is aangetoond dat op eigen terrein, in het te realiseren openbaar gebied binnen het plangebied, alsmede in de omgeving van het plangebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn of komen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 12 Slotregel

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