Bestemmingsplan

- Regels -

Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat

Gemeente Brunssum

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat

Gemeente Brunssum

IDN-nummer:	NL.IMRO.0899.BpRaadhuisstraat-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	31 maart 2023

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Wonen	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7	Algemene bouwregels	22
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	25
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 10	Overgangsrecht	27
Artikel 11	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan;

het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0899.BpRaadhuisstraat-VA01 van de gemeente Brunssum.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf;

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.4 aan huis verbonden beroep;

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

1.5 aanbouw;

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens;

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtererfgebied;

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant 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.

1.9 ander bouwwerk;

bouwwerk geen gebouw zijnde zonder dak. Een bouwwerk geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.10 bebouwing;

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

1.11 bebouwingspercentage;

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het perceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van de bestemming (bijvoorbeeld binnen een bouwvlak).

1.12 bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend. Het verkopen en/of leveren van goederen, die rechtstreeks verband houden met het ambacht, mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden.

1.13 begane grond;

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.14 bestaand;

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat, danwel nadien in gebruik kan worden genomen krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.15 bestemmingsgrens;

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak;

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag;

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Brunssum.

1.18 bijbehorend bouwwerk;

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

1.19 bijgebouw;

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.20 bouwen;

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

1.21 bouwgrens;

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag;

een boven het peil gelegen en 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.

1.23 bouwperceel;

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

1.24 bouwperceelgrens;

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak;

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

1.26 bouwwerk;

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

1.27 coffeeshop;

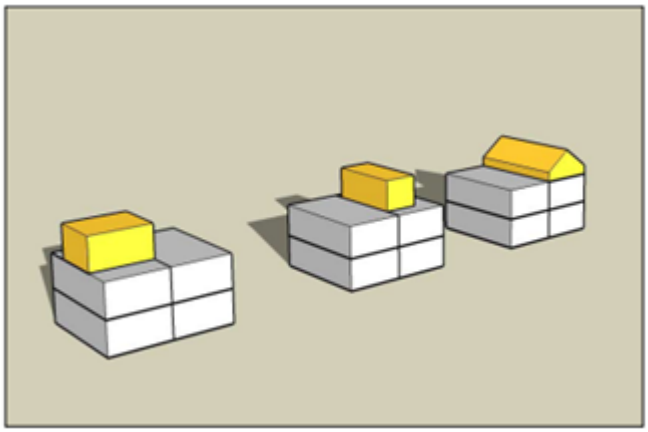
een horecabedrijf, dat als hoofddoel heeft het verstrekken van softdrugs en dranken voor gebruik ter plaatse of elders.

1.28 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in afwijking van het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in de woonbebouwing zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.29 dakopbouw;

uitbreiding van de woning waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop de woning wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of goothoogte meestal wordt verhoogd.



Verschillende vormen van dakopbouw

1.30 detailhandel;

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

1.31 dienstverlening;

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

1.32 eerste bouwlaag;

de bouwlaag op de begane grond.

1.33 erf;

al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, 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, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.34 erfafscheiding;

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.35 escortbedrijf;

een exploitant of beheerder die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die niet ter plekke wordt uitgevoerd (escortservices, bemiddelingsbureaus, en dergelijke), waarbij uitgesloten het gebruik als vergaderruimte, verzamelplaats, kantine, wachtruimte, of iets van dien aard, voor en/of door prostituees of klanten.

1.36 gebiedsontsluitingsweg;

een weg die zowel doorstroming als uitwisseling tot doel heeft en gekenmerkt wordt door scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallelle fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen.

1.37 gebouw;

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

1.38 gebruiken;

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

1.39 gestapelde woning;

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.40 grondgebonden woning;

een gebouw, dat uitsluitend één woning omvat.

1.41 groothandel;

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfs- of beroepsactiviteit.

1.42 grow-producten;

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.43 growshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van grow-producten.

1.44 head-producten;

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.45 headshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van head-producten.

1.46 hoofdgebouw;

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

1.47 horeca(bedrijf);

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.48 huishouden;

de bewoning van een woning door:

a. één persoon;
b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.49 kantoor;

een ruimte die of gebouw dat door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden, zonder baliefunctie.

1.50 luifel;

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouwing, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.51 maatschappelijkevoorzieningen;

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een begraafplaats, scouting, gezondheidszorg, zorghotel, jeugd-/kinder-/naschoolseopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, uitvaartcentrum, zorg en welzijnsinstellingen.

1.52 maatvoeringsgrens;

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.53 maatvoeringsvlak;

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.54 mantelzorg;

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.55 nadere eis;

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.56 nutsvoorzieningen;

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

1.57 onderbouw;

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,50 m boven het peil is gelegen.

1.58 openbaar toegankelijk gebied;

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.59 overkapping;

een op de grond staand bouwwerk voorzien van een gesloten dak zonder wanden. Een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk indien de overkapping wordt gebouwd op een perceel met een (bestaand) hoofdgebouw.

1.60 peil

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter hoogte van die hoofdtoegang;
b. voor gebouwen in situaties anders dan bedoeld onder a: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld aan de voorkant van het gebouw, waarbij plaatselijke kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven;
c. voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke kunstmatige verhogingen buiten beschouwing blijven.

1.61 perceel;

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

1.62 perceelsgrens;

een grens van een perceel.

1.63 prostitutie;

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.64 raamprostitutie;

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué(e) tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.65 ruimtelijke karakteristiek;

het ter plaatse aanwezige karakter van de ruimte, gevormd door bouwwerken en onbebouwde ruimte inclusief het gebruik.

1.66 ruimtelijke kwaliteit;

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.67 seksinrichting;

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, dan wel erotische en/of pornografische artikelen te koop en/of ter verhuur worden aangeboden, 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.

1.68 serre;

een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond, meestal aan de achterzijde van een huis. Een serre wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.69 setback;

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een (bedrijfs)pand met een hoogte van maximaal 3,2 meter. Bij een (bedrijfs)pand met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

1.70 smart-producten;

verzamelnaam voor producten met een, sterk, stimulerende, werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere, oppeppende, psychotrope stoffen.

1.71 smartshop;

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan het exploiteren, uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van smart-producten.

1.72 speelvoorziening;

Openbaar toegankelijke recreatieve voorziening waar al dan niet tegen betaling gebruik kan worden gemaakt van speeltoestellen en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

1.73 stedenbouwkundig beeld;

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.74 straatprostitutie;

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.75 totale bouwhoogte;

de optelsom van de maximale hoogtematen van het totaal toegestaan aantal bouwlagen.

1.76 uitbouw;

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een uitbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.77 uitvoeren;

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

1.78 voorgevel;

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.79 voorgevelrooilijn;

een (denkbeeldige) lijn ter plaatse van de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan (tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen).

1.80 voorkant;

die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

1.81 weg;

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

1.82 wonen;

het gehuisvest zijn in een woning.

1.83 woning;

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.84 woongebouw;

gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin twee of meer woningen zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke ruimte(n).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

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

2.2 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige, vergunningplichtige bouwwerken tezamen.

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 horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.5 de verticale diepte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het diepste punt van een gebouw.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. nutsvoorzieningen;
e. wegen en paden voor het bereiken en ontsluiten van percelen en van parkeervoorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voorzieningen voor de bereikbaarheid van aanliggende woongebouwen, zoals trappartijen en hellingbanen;

met daaraan ondergeschikt:

g. doeleinden van openbaar nut;
h. bluswatervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd.

3.2.1 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
    2. lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van parkeren en parkeervoorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (erf)toegangswegen;
b. parkeervoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens overkappingen ten behoeve van het parkeren.

met daaraan ondergeschikt:

d. langzaam-verkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
g. paden en verhardingen;
h. nutsvoorzieningen;
i. bluswatervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' waar tevens bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen mogen worden gebouwd.

4.2.1 Overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'

Voor het bouwen van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,5 meter;
b. het aanduidingsvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd met overkappingen;
c. de overkappingen worden voorzien van een plat dak.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
    2. lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 9 meter mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen:
   1. in grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden ';
   2. in gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';

met daaraan ondergeschikt:

b. aan huis verbonden beroepen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4.1;
c. doeleinden van openbaar nut;
d. groenvoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. paden en verhardingen;

met bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grondgebonden';
b. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
c. bijbehorende bouwwerken;
d. andere bouwwerken.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de voorgevel wordt georiënteerd richting de openbare weg c.q. openbaar toegankelijk gebied en wordt gebouwd evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
c. in afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a en b mag vóór de voorgevel worden voorzien in een uitbouw, mits:
   1. de uitbouw niet breder is dan 55% van de breedte van de voorgevel;
   2. de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
   3. de bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, mits bij grondgebonden woningen het bouwperceel voor niet meer dan 55% wordt bebouwd;
e. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
f. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen';
g. een bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3,2 meter, met uitzondering van de onderste en bovenste

bouwlaag bij gestapelde woningen, daarvoor geldt een hoogte van maximaal 3,5 meter;
h. de woningen worden voorzien van een plat dak;

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, behoudens de uitbouw als bedoeld in 5.2.2 onder c;
b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 70 m^2 en slechts voor zover daarbij het bebouwingspercentage als bedoeld onder d niet wordt overschreden;
c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,2 meter;
d. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt bij grondgebonden woningen maximaal 55%;
e. een bijbehorend bouwwerk dient in, of op een minimale afstand van 1 meter, van de zijdelingse perceelsgrens te worden geplaatst, met dien verstande dat maximaal 50% van de zijdelingse perceelsgrens mag worden bebouwd;
f. de bijbehorende bouwwerken worden voorzien van een plat dak.

5.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 meter;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 meter;
e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
f. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt bij grondgebonden woningen maximaal 55%.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d, 5.2.3 onder d en/of 5.2.4 onder f voor het ophogen van het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel naar 61%.

5.3.2 Voorwaarden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 gelden de volgende voorwaarden:

a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden beroepen

De binnen deze bestemming gelegen bebouwing kan worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep onder de volgende voorwaarden:

a. degene die de activiteit verricht, is tevens bewoner van het pand;

b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw.
c. Indien het aan huis gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats te vinden.
d. maximaal 35% van de totale vloeroppervlakte van de gehele woning, maar niet meer dan 60 m2 wordt voor de activiteit gebruikt;
e. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en gerelateerd aan de desbetreffende activiteit, waarbij maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, voor uitstalling wordt gebruikt;
f. de woonfunctie en -uitstraling van de woning blijven behouden;
g. aan de woonomgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wordt geen onevenredige hinder toegebracht (door o.a. stof, geluid, geur);
h. het betreft geen verkeersaantrekkende activiteit die overlast veroorzaakt of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maakt;
i. de woning blijft aan het Bouwbesluit 2012 voldoen;
j. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

a. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit;
b. parkeren en parkeervoorzieningen
c. woningsplitsing;
d. kamerbewoning en kamerverhuur.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.2 voor het toestaan van een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit in een grondgebonden woning onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft een eenmansbedrijf;
b. degene die de activiteit verricht, is tevens bewoner van het pand;
c. de ambachtelijke bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien de ambachtelijke bedrijfsactiviteit in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats te vinden;
d. maximaal 35% van de totale vloeroppervlakte van de gehele woning, maar niet meer dan 60 m2 wordt voor de activiteit gebruikt;
e. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit en gerelateerd aan de desbetreffende activiteit, waarbij maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de bedrijfsactiviteit in aanmerking komt, voor uitstalling wordt gebruikt;
f. de woonfunctie en -uitstraling van de woning blijven behouden;
g. aan de woonomgeving en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wordt geen onevenredige hinder toegebracht (door o.a. stof, geluid, geur);
h. het betreft geen verkeersaantrekkende activiteit die overlast veroorzaakt of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maakt;
i. de woning blijft aan het Bouwbesluit 2012 voldoen;
j. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer

worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis worden van afwijking uitgesloten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De uit de regels in Hoofdstuk 2 voortvloeiende grenzen aan de situering van bebouwing mogen worden overschreden door:

a. ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, mits:
   1. de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
   2. de afstand tussen een luifel of een balkon en de openbare weg minimaal 3,5 meter bedraagt;
   3. de breedte van de luifel of een balkon maximaal 1/3 deel bedraagt van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

7.3 Plaatselijke verhogingen

De uit de regels in Hoofdstuk 2 voortvloeiende maximale bouwhoogten voor bebouwing mogen worden overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, geen reclame zijnde, zoals schoorstenen, luchtkokers, lichtkappen en technische installaties, met dien verstande dat:

a. de maximale oppervlakte van deze plaatselijke verhogingen maximaal 30% van het dakoppervlak van het betreffende gebouw mogen bedragen bij gestapelde woningen en maximaal 5 % van het dakoppervlak bij grondgebonden woningen;
b. de bouwhoogte van deze plaatselijke verhogingen maximaal 3 meter mag bedragen bij gestapelde woningen en maximaal 1 meter bij grondgebonden woningen;
c. de plaatselijke verhogingen tenminste 3 m uit de dakrand worden gerealiseerd bij gestapelde woningen en minimaal 3 meter achter de voorgevel bij grondgebonden woningen.

7.4 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan overeenkomstig een daarvoor verleende vergunning aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden en dat ingevolgde de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstands-, hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
   1. voor zover de in de bouwregels voorgeschreven maximale maten worden overschreden, de betreffende afwijkende maten als ten hoogste toelaatbaar worden beschouwd;
   2. voor zover niet wordt voldaan aan de in de bouwregels voorgeschreven minimale maten, de betreffende afwijkende maten als ten minste toelaatbaar worden beschouwd.
b. In geval van herbouw is het onder a bepaalde uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.5 Parkeren

a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient (binnen het plangebied) voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden. Als parkeernorm geldt 1,3 parkeerplaats per grondgebonden woning en 1,2 parkeerplaats per gestapelde

woning;

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a, mits:
   1. aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
   2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

7.6 Berging en infiltratie van hemelwater

a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient binnen het plangebied te worden voorzien in een voorziening van voldoende omvang voor de berging en infiltratie van hemelwater afkomstig van de betreffende bebouwing en bijbehorende verhardingen.

b. Er wordt voorzien in een voorziening van voldoende omvang indien de capaciteit is afgestemd op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van 1:25, gemiddeld klimaatscenario 2050, wat wil zeggen 50 mm, bij een buiduur van twee uur.

c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en daarmee toestaan dat wordt voorzien in een voorziening van afwijkende omvang, mits:
   1. wordt aangetoond dat geen (grond)wateroverlast in de omgeving zal ontstaan; en;
   2. wordt aangetoond dat de voorziening redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, indien de aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een voorziening anders dan op eigen terrein.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken als opslag- of verkoopplaats voor vuurwerk;
d. permanente bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten;
e. een (zelfstandige) woonfunctie in bijgebouwen;
f. het uitoefenen van detailhandel, behoudens voor zover detailhandel binnen de bestemming is toegelaten;
g. een gebruik van gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg als parkeerplaats, tenzij het betreft gronden gelegen tussen de ingang van een bij een woning behorende garage en de openbare weg;
h. een gebruik van gronden en bouwwerken voor raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head-, en/of growshopproducten en een belhuis, met dien verstande dat een ten tijde van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande seksinrichting, escortbedrijven, coffeeshop, growshop, headshop, smartshop, groothandel in smart- head- en growproducten of belhuis, uitsluitend op de begane grond, wordt toegestaan waarbij het gebruik niet mag worden vergroot en het gebruik na onderbreking niet mag worden hervat.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 wetgevingzone - vergunningplichtslopen

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - vergunningplicht slopen' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

a. een gebouw te slopen;
b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van het verblijf van vleermuizen (vleermuiskast) te slopen.

9.2 Uitzondering

De vergunningplicht als bedoeld in artikel 9.1 is niet van toepassing indien voor de betreffende werkzaamheden door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend op grond van de Wet natuurbescherming

9.3 Vaststellen natuurwaarden

De aanvrager van een vergunning, als bedoeld in 9.1 overlegt een rapport waaruit blijkt dat door de beoogde sloop van het bouwwerk op grond van de Wet natuurbescherming géén wettelijk beschermde soorten worden verstoord, dan wel hun voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen worden beschadigd of vernield.

9.4 Beoordelingsregels

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien uit het rapport als bedoeld in artikel 9.3 blijkt dat door de beoogde sloop van het bouwwerk geen wettelijk beschermde soorten worden verstoord en hun eventuele voortplantings-, rust- of verblijfplaatsen niet worden beschadigd of vernield.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van bestemmingsplan "Woningbouwontwikkeling Raadhuisstraat".

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl