



Bestemmingsplan

- Regels -

Vaesrade ong. te Vaesrade

Gemeente Beekdaelen



Bestemmingsplan

Vaesrade ong. te Vaesrade

Gemeente Beekdaelen

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1954.BPvaesrade14-ON01
Projectnummer:	M190701
Status:	ontwerp
Datum:	18 september 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 4	Anti-dubbelregel	15
Artikel 5	Algemene bouwregels	16
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 8	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 9	Overgangsrecht	23
Artikel 10	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Vaesrade ong. te Vaesrade' van de gemeente Beekdaelen;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1954.BPvaesrade14-ON01;

1.3 *aan- en uitbouw*

bouwwerken die in directe verbinding staan met en architectonisch ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd;

1.4 *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;

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *aan huis gebonden beroep*

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 *aan huis gebonden bedrijf*

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.8 *ambacht(elijke)*

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

1.9 *archeologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.10 *bebouwing*

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 *bebouwingspercentage*

een in de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.12 *bedrijfsactiviteiten*

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 1. bij de regels, overeenkomstig de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering;

1.13 *bedrijfsgebouw*

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.14 *bedrijfs- en dienstwoning*

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 *beeldbepalend pand*

een te handhaven gebouw of bouwwerk gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;

1.16 *begane grond*

de eerste bouwlaag boven peil;

1.17 *bestaande bebouwing*

de als zodanig op de plankaart aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.18 *bestaand gebruik*

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen;

1.19 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 *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 en het vergroten van een standplaats;

1.22 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.23 *bouwlaag (voor woningen)*

een 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, zijnde de eerste bouwlaag en met uitzondering van onderbouw/kelder en zolder;

1.24 *bouwperceel*

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

1.25 *bouwperceelsgrens*

een grens van een bouwperceel;

1.26 *bouwvlak*

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

1.27 *bouwwerk*

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

1.28 *buitenmanege*

buitenbak voor het trainen en/of africhten van paarden;

1.29 *bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand)*

een gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

1.30 *bijgebouwgrens*

de grens van een bouwaanduiding 'bijgebouwen';

1.31 *bijgebouwenvlak*

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

1.32 *(eet-)café*

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden. De nadruk ligt echter op het verstrekken van drank;

1.33 *carport/overkapping*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend;

1.34 *cultuurhistorische waarde*

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik van de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.35 *detailhandel*

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.36 *detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen*

detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een woon-/winkelgebied niet verantwoord is;

1.37 *detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen/productiegebonden detailhandel*

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.38 dienstverlening

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, een horecabedrijf, een centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum;

1.39 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw;

1.40 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning;

1.41 gebouw

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

1.42 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.43 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en/of wooneenheden bevat;

1.44 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.45 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.46 horeca

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd zulks met uitzondering van discotheken, dancings en nachtclubs, gokhallen, coffee- en paddoshops en ero-tisch getinte horeca, waaronder seksinrichtingen;

1.47 inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, 50);

1.48 maatschappelijke voorzieningen en doeleinden

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties;

1.49 manege

een, niet-agrarisch, bedrijf dat is gericht op het verzorgen, stallen, dresser en trainen van pony's en paarden;

1.50 mantelzorg

het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een organisatorisch verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

1.51 monumentale waarde

waarden van zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

1.52 monumenten

alle rijksmonumenten, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, als-mede terreinen van belang wegens de aanwezigheid daar van voornoemde zaken;

1.53 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.54 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.55 onderkomens

voor verblijf geschikte, als dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, pleziervaartuigen, caravans, stacaravans, kampeerauto's als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.56 peil

1. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld;

1.57 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt;

1.58 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van sek-suele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.59 prostitutiebedrijf

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt;

1.60 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks-theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische-massagesalon, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.61 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aan-sluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;

1.62 straatmeubilair

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;

1.63 verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte;

1.64 verblijfsrecreatieve voorzieningen

het totaal van voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat;

1.65 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte, van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden;

1.66 verkoopvloeroppervlakte/bedrijfsvloeroppervlakte

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor een winkel en/of bedrijfsactiviteiten;

1.67 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een (hoofd)gebouw;

1.68 voorgevelrooilijn

de bouwgrens/lijn die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden;

ter verduidelijking:

onder bouwgrens valt zowel de grens van een bouwvlak als de grens van een vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen';

1.69 weg

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden, bermen en/of zijkanten;

1.70 *woning/wooneenheid*

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden;

hiervan is ook sprake bij een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen;

1.71 *zaalaccommodatie*

het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen, feesten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop;

1.72 *zolder*

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, 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 hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 Afstand tot de bouwperceelsgrens

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

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;

3.2 Bouwregels

3.2.1

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

3.2.2

Met betrekking tot het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw' mag, in afwijking van het bepaalde onder b, het ter plaatse aangeduide aantal nieuwe wooneenheden worden opgericht;
- d. in het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd;
- e. de hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- f. de voorgevel wordt voor ten minste 70% in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd;
- g. de voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,50 meter te bedragen.
- h. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12,50 meter;
- i. indien niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 3 meter uit de erfscheiding zal worden gebouwd.

3.2.3

Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde voldoen aan het bepaalde in Artikel 5 van deze regels

3.3 Nader eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, binnen een marge van 5,00 meter, nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmeting van bouwwerken, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, parkeerhinder, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden.

Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van gebruik van duurzame (bouw)materialen, onder meer in verband met het tegengaan van gebruik van uitloogbare bouwmaterialen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor:

- a. het overschrijden van de bouwgrenzen respectievelijk het vergroten van het bouwvlak zoals bepaald in artikel 6.3;
- b. het overschrijden van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen zoals bepaald in 6.4;
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte zoals bepaald in artikel 6.5.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt ten minste verstaan het gebruik van de grond anders dan voor:

- a. tuin en/of groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. opslagdoeleinden, ten behoeve van normaal bij de bestemming van de grond behorend gebruik. Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt de opslag van vuurwerk.

3.5.2

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. beroeps-, bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte voor vuurwerk;
- c. groothandel;
- d. horeca;
- e. detailhandel;
- f. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als verboden gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk.

3.5.3

Het verbod om de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werken/ of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten minste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 120 m² behouden blijft;
- b. degene die de activiteiten uitvoert uitsluitend de bewoner van de woning is;
- c. dit gebruik mag geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien overeenkomstig het parkeerbeleid;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor:

- a. een kleinschalig dienstverlening zoals bepaald in artikel 6.6;

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 Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

5.2 Archeologie

Op gronden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde mag uitsluitend worden gebouwd, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld. Voorgaande is niet van toepassing in het geval sprake is van gronden met bouwmogelijkheden, waarvan het oppervlak minder dan 0,25 ha bedraagt en die op een afstand van 50 m of meer van archeologisch waardevolle terreinen zijn gelegen.

Op gronden die niet gekarteerd zijn mag uitsluitend worden gebouwd, nadat op basis van archeologische expertise is bepaald dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

Voorgaande is niet van toepassing indien de verstoringsdiepte niet groter is dan 0,4 meter en de verstoringsoppervlakte niet groter is dan 2.500 m².

5.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

5.3.1

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 Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.2

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 Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.3

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

5.4 Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5.4.1

Regels voor bijgebouwen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van alle bijgebouwen mag ten hoogste 80 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. indien het perceelsoppervlakte bestemd voor bijgebouwen minder dan 175 m² bedraagt ten hoogste 40% van het perceel (bestemd voor bijgebouwen) mag worden bebouwd;

2. indien het oppervlak van het bijbehorende perceel meer dan 1.000 m² bedraagt ten hoogste 110 m² aan bijgebouwen wordt opgericht;
3. indien het bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van een praktijkvestiging (aan huis gebonden beroep) dan wel ten behoeve van de uitoefening van een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit 110 m² aan bijgebouwen kan worden opgericht;
- c. bijgebouwen mogen worden opgericht in de zijdelingse perceelsgrens dan wel 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
- d. bij vrijstaande woningen mag in principe slechts aan één zijde van het hoofdgebouw een bijgebouw worden opgericht, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend mits tenminste aan één zijde een afstand van 2 meter in acht wordt genomen;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een bijgebouw niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. bijgebouwen dienen plat of met een schuin dak te worden afgedekt met ten minste dezelfde dakhelling van het hoofdgebouw en ten hoogste 60°.

5.4.2

Overige regels voor bebouwing:

- a. Het bouwvlak en het vlak met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers, over een breedte van 70% van de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits de diepte van de erker niet meer bedraagt dan 1,50 m., de hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
 2. aansluitende luifels boven de voordeur en kappen op erkers, mits deze vanuit het stedenbouwkundig beeld en afmetingen van ondergeschikte betekenis zijn en de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 m. bedraagt;
 3. ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.
- b. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3,50 m., met uitzondering van erfafscheidingen.
- c. Ter plaatse van het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de hoogte van erfafscheidingen maximaal 2,00 m.;
- d. Buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de hoogte van erfafscheidingen maximaal 1,00 m., uitgezonderd ter plaatse van hoekpercelen. Hiervoor geldt het bepaalde onder e.;
- e. Bij hoekpercelen bedraagt de hoogte van erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', maximaal 2,00 m., onder de voorwaarden dat:
 1. de erfafscheiding 3,00 m. achter de voorgevel van de woning is gelegen en haaks op de woning staat;
 2. de afstand van de erfafscheiding tot de zijdelingse perceelsgrens 0,5 m. bedraagt;
- f. De hoogte van voorzieningen voor verlichting en vlaggenmasten bedraagt maximaal 10,00 m.;

5.5 Ondergronds bouwen

5.5.1

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

5.5.2

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

5.5.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.5.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de regels zoals bepaald in 6.2 dan wel zoals bepaald in 6.3 tot en met 6.7 mits in Artikel 3 hiernaar verwezen wordt.

6.2 Afwijken ten behoeve van kleinschaligerecreatieve voorzieningen

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de regels voor de aanleg van kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) mits de aanleg geen onevenredige afbreuk doet aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, met dien verstande, dat:

- a. het oppervlak aan recreatieve bouwwerken per voorziening bedraagt maximaal 20 m²;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 2.60 m;
- c. bouwwerken, voorzien van een dak, worden met een kap van ten minste 15° en ten hoogste 45° afgedekt;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- e. uit historisch bodemonderzoek is gebleken dat er vanwege de bodemsituatie geen bezwaren zijn tegen het realiseren van een kleinschalige recreatieve voorziening.

6.3 Afwijken ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen respectievelijk het vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de regels voor het overschrijden van de bouwgrenzen, respectievelijk het vergroten van het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
 - b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
 - c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- met dien verstande, dat:
1. bij monumentale en beeldbepalende panden de inhoud van de bebouwing van het agrarisch bebouwingscomplex daardoor met niet meer dan 10% mag toenemen;
 2. de goothoogte bedraagt maximaal 6.50 m.

6.4 Afwijken ten behoeve van het overschrijden van de toegestane oppervlakte binnen het bijgebouwenvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het noodzakelijk is voor de realisering van een Wmo-voorziening (Wet maatschappelijke ondersteuning);
- b. hett oppervlakte van bijgebouwen met maximaal 10% wordt overschreden;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het eigen woonmilieu of in de directe omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.5 Afwijken ten behoeve van voor vergroting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de regels voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte, mits:

- a. ten behoeve van de privacy, voldoende afstand tot aangrenzende percelen wordt aangehouden;
- b. ten behoeve van de verkeersveiligheid, voldoende afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden wordt aangehouden;

c. geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundig beeld plaatsvindt, met dien verstande, dat:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 7.00 m.

6.6 Afwijken ten behoeve van een kleinschaligdienstverlenend of ambachtelijkbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels voor het uitoefenen van een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten minste 50% van het verblijfsgebied met woonfunctie van de woning gehandhaafd blijft alsmede bij woningen met een verblijfsgebied van minder dan 240 m² een verblijfsgebied met woonfunctie van 120 m² behouden blijft;
- b. de activiteiten dienen zich qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. de activiteiten mogen niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- d. de bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend betreffen: categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage is opgenomen bij deze regels;
- e. er mag geen detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de hoofdactiviteiten;
- f. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig het parkeerbeleid;
- g. uit historisch bodemonderzoek is gebleken dat er vanwege de bodemsituatie geen bezwaren zijn tegen het realiseren van een kleinschalig dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf; belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.7 Afwijken ten behoeve van het uitoefenen van kleinschaligevoorzieningen anders dan wonen op de verdieping

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van de regels voor realisering van kleinschalige voorzieningen anders dan wonen op de verdieping, onder de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het eigen woonmilieu of in de directe omgeving ontstaan of kunnen ontstaan, zoals het aantal verkeersbewegingen, dat per saldo niet zal toenemen.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

7.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen een bestemming wijzigen zoals bepaald in 7.2.

7.2 Algemene wijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Wettelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. Overna 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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.
- c. 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.
- d. 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Vaesrade ong. te Vaesrade'.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van
de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over
Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen
voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen,
werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en
visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van
ontwerp tot uitvoering



TE KOOP
(045) 575 32 55

www.aelmans.com



Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com