Regels

Bestemmingsplan

‘Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o, Dn Bens’

NL.IMRO.0815.BPLaDnBens-VA01



Bestemmingsplan
'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o, Dn Bens'

in opdracht van
Peters Projectontwikkeling
Postbus 41
5374 ZG SCHAIJK

betreffende locatie
Dominicanenstraat, Langenboom – D'n Bens, gemeente Mill en St. Hubert

documentkenmerk
1812/073/JOW-01

versie
vastgesteld

vestiging
Rijkevoort

datum
2 december 2020

opgesteld door:
ing. J.A. Welmers
Projectleider Ruimtelijke Ordening

gecontroleerd door:
ir. R.A.C. van de Voort
Projectleider Ruimtelijke Ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV
Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid
T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:
Arkel >> Neer >> Nuenen >>
Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

pagina

Inhoudsopgave 1

Hoofdstuk 1. Inleidende regels 2

Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10

Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Tuin 11
Artikel 5 Verkeer 13
Artikel 6 Wonen 14

Hoofdstuk 3 Algemene regels 18

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene bouwregels 18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 11 Algemene nadere eisen 20

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 21

Artikel 12 Overgangsrecht 21
Artikel 13 Slotregel 21

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan 'Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o, Dn Bens' van de gemeente Mill en Sint Hubert.

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

1.3 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

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

1.5 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

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

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

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

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

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

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

1.12 bedrijfsmatig
in uitoefening van een bedrijf.

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

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak
de totale oppervlakte van de voor beroep- of bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de opslag- en administratieruimten en dergelijke.

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

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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 op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.19 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.

1.20 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

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

1.23 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

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

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

1.28 detailhandel volumineus
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, keukens en sanitair, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, alsmede bouwmarkten.

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

1.30 erker
hoekige of ronde uitbouw aan gevel.

1.31 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

1.32 evenement categorie 1
een evenement met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.33 evenement categorie 2
een evenement met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

1.34 evenement categorie 3
een evenement zoals popconcerten, live optredens, houseparty, DJ's, rap, dance-event en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc, waarbij het evenement per dag maximaal 5.000 bezoekers trekt.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.43 inwoning
wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand.

1.44 jongerenontmoetingsplek
een geformaliseerde hangplek voor jongeren in de vorm van een overkapping al dan niet met zitgelegenheid.

1.45 kantoor
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

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

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

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

1.49 ondergeschikte detailhandel
detailhandel, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdbestemming.

1.50 ondergeschikte nevenfunctie
een activiteit met een zodanige beperkte omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

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

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

1.53 perceelsgrens
grens van een bouwperceel.

1.54 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

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

1.56 straatmeubilair
bouwwerken, bedoeld als voorziening in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de openbare ruimte, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, informatieborden, zitbanken, hekken, speeltoestellen en hondentoiletten.

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

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

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

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

1.61 vrijstaande woning
een woning waarvan het hoofdgebouw vrij staat van andere hoofdgebouwen.

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

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

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

1.65 zorgwoning
zelfstandige woning, waar zorg op afroep of 24 uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of bijvoorbeeld een dienstcentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Definitiebepaling

2.1.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bebouwwerken tezamen.

2.1.3 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.1.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.1.8 lengte, diepte c.q. breedte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.1.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.10 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.11 peil

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

2.2 Dakkapel en goothoogte

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

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede lid 8.3) speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor groepen mensen, straatmeubilair, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van bouwwerken voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 m;
c. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.2 Bouwwerken ten behoeven van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

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

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

4.2.2 Carports

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

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

4.2.3 Luifels

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

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

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;

b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. nutsvoorzieningen;
c. evenementen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen (zie hiertoe mede lid 8.3), speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor groepen mensen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van wegaanduidingen, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
b. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.2 Bouwwerken ten behoeven van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Evenementen

Evenementen als bedoeld in lid 5.1 sub c zijn uitsluited toegestaan indien ze vallen in de categorieen 1 en 2.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een beroep aan huis;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal woningen binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 41;
c. ter plaatse van de aanduiding:
    a. 'twee-aaneen';
    b. 'aaneengebouwd';
    c. 'gestapeld';

    mogen uitsluitend de aangeduide type(n) worden gebouwd.
d. De afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'twee-aaneen' aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
    2. 'aaneengebouwd' aan de niet-aangebouwde zijde van de hoekwoning niet minder bedragen dan 2 m.
e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding ‘plat dak’, maximaal 65% van het hoofdgebouw mag worden afgedekt met een plat dak, waarbij de goot c.q. bouwhoogte maximaal de in 6.2.1 onder f. bedoelde hoogte mag bedragen;
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- bouwhoogte (m)' is aangegeven;
g. De minimale en maximale breedte van een hoofdgebouw is ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'twee-aaneen' 5 m respectievelijk 9 m;
    2. 'aaneengebouwd' 5 m respectievelijk 7,5 m.
h. De dakhelling dient minimaal 20° en maximaal 65° te zijn.

6.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat:

1. tot 1 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m, en;
2. tot 2 m uit de perceelsgrens de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
3. een uitzondering geldt voor die situaties waarin de kapconstructie in het verlengde ligt van het hoofdgebouw. In dat geval geldt als maximale bouwhoogte de hoogte van het hoofdgebouw minus 1,5 m. De eisen als hiervoor gegeven over de afstand uit de perceelsgrens blijven hierbij wel van kracht.

d. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. erkers die tot (het verlengde van) een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en op de gronden gelegen vóór (het verlengde van) een naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
        a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
        b. de horizontale diepte niet meer bedraagt dan 1,5 m;
        c. de ligging uit een naar de weg gekeerde perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
        d. de breedte niet meer is dan 2/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.
    2. carports die tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en op de gronden gelegen vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
        a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
        b. de ligging vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 2 m;
        c. de ligging uit de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
        d. de carport vóór het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw niet met enige wand is omsloten.
    3. luifels die op de gronden gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
        a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
        b. de ligging vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,5 m;
        c. de ligging uit de voorste perceelsgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
        d. de breedte niet meer is dan 1/3 van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw.

e. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is per hoofdgebouw, op bouwpercelen met een oppervlakte van:

oppervlakte bouwperceel	*maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken*
0 m² tot 125 m²	50 m²

125 m² tot 250 m²	75 m²
250 m² tot 500 m²	100 m²
500 m² tot 1000 m²	125 m²
vanaf 1000 m²	150 m²

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.4 Ondergronds bouwen

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Beroep aan huis

Een beroep aan huis moet voldoen aan de volgende regels:

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

6.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

a. een deel van het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte;
b. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte en als afhankelijke woonruimte.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1 ten behoeve van het gebruik van de gronden en bouwwerken behorende bij een woning voor een bedrijf aan huis, detailhandel of dienstverlening van ondergeschikte aard in een gedeelte van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk mits:

a. het geen volumineuze detailhandel of een supermarkt betreft;
b. het qua aard en omvang past in de functie van de kern Langenboom.

6.5.2 Afwijking mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.4 onder a en b, ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte in een gedeelte van het hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk mits:

a. aangetoond wordt dan inwoning in de woning of bijbehorend bouwwerk redelijkerwijs niet mogelijk is;
b. mantelzorg een tijdelijke situatie is en aangegeven wordt tot welk moment de afwijking noodzakelijk is;
c. de afhankelijke woonruimte zich op de begane grond bevindt en niet groter is dan 80 m²;
d. de afhankelijke woonruimte een functionele en visuele relatie heeft met de op het perceel aanwezige woning.

6.5.3 Voorwaarden voor afwijking

Afwijkingen als bedoeld in lid 6.5.1 en 6.5.2 kunnen slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. het milieuhygiënisch inpasbaar is in de omgeving;
d. de afwijking voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Uitzondering ondergeschikte bouwonderdelen

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

8.2 Maatvoering

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

8.3 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.3.1 Parkeernorm wonen

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

8.3.2 Afmetingen

De in artikel 8.3.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2,5 x 6 m bij langsparkeren bedragen;

b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 m bij 6 m bedragen.

8.3.3 Laden en lossen

Indien het gebruik of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, overeenkomstig de publicatie 'parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering (CROW)' opgenomen normen.

8.3.4 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1, en 8.3.2:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

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

a. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c. de maximale bouwhoogte van gebouwen wordt overschreden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtbehandelingsapparatuur, liftopbouwen en lichtkappen, mits:
    1. over een oppervlakte van maximaal 50 m²;
    2. hoogte maximaal 25% boven toegestane bouwhoogte betreffend gebouw;
    3. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
        - kunstwerken van maximaal 15 m;
        - zend-, ontvang- en/of sirenemasten maximaal 40 m;
        - overige van maximaal 10 m;
d. nutsvoorzieningen worden opgericht, zoals trasnformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met:
    1. oppervlakte van maximaal 50 m²;
    2. hoogte van maximaal 3,50 m.
e. straatmeubilair wordt geplaats, met:
    1. oppervlakte van maximaal 5 m²;
    2. hoogte van maximaal 2,5 m.
f. jongerenontmoetingsplekken worden geplaatst, met:
    1. oppervlakte van maximaal 25 m²;
    2. hoogte van maximaal 3 m.
g. de onder a tot en met f genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de woonsituatie;
    4. de milieusituatie;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de verkeersveiligheid.

Artikel 11 Algemene nadere eisen

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsregel 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,
b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
c. 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.
d. 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%.
e. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsregel 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 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Langenboom, Dominicanenstraat 34 e.o, Dn Bens’ van de gemeente Mill en St. Hubert.