

Beheersverordening Venhorst

NL.IMRO.0755.BVVENkomgebied-VA01

Regels

Vastgesteld

Gemeente Boekel

Grontmij Nederland B.V.

Verantwoording

Titel : Beheersverordening Venhorst

Subtitel : NL.IMRO.0755.BVVENkomgebied-VA01

Planstatus : vastgesteld

Projectnummer :

Referentienummer : 337087

Revisie : 04

Datum : 25 februari 2016

Auteur(s) : M.J. Schmeink

E-mail adres : mark.schmeink@grontmij.nl

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Meten	7
Hoofdstuk 2	Verordeningsregels	8
Artikel 3	Woongebied	8
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 4	Antidubbelregel	12
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	13
Hoofdstuk 4	Citeertitel	14
Artikel 6	Citeertitel	14

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0755.BVVENkomgebied- met bijbehorende bestanden.

1.2 aan- of uitbouw

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw.

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 achtererfgebied

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.

1.5 achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw (zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) alsmede het verlende daarvan.

1.6 bebouwing

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

1.7 bed&breakfast

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.8 bestaande situatie

a. ten aanzien van bebouwing:

legale bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van

de beheersverordening;

1.9 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;

1.10 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.

1.11 bouwperceel

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

1.12 bouwwerk

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

1.13 detailhandel

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

1.14 dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.15 erf

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

1.16 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling.

1.17 gebouw

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

1.18 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 belangrijkste is.

1.19 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.20 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.21 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.

1.22 ondergeschikte activiteiten

activiteiten die zijn aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de legale hoofdactiviteiten op een perceel en daaraan in economisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn.

1.23 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.24 peil

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen, anders dan noodzakelijk voor de bouw, blijven hierbij buiten beschouwing.

1.25 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.26 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.27 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.28 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is.

Artikel 2 Meten

2.1 wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. goothoogte: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord, dakkapel of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. bouwhoogte: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;
- d. oppervlakte (van een bouwwerk): tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven;
- f. indien bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale hoogte.

2.2 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Verordeningsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Toegestaan gebruik

- a. de binnen het besluitvlak 'Woongebied' gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- b. binnen 'Woongebied' is ook het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen toegestaan;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 1' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 2' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Bedrijf 3' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Detailhandel' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor detailhandel;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Horeca' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor horeca in de vorm van een café-restaurant, al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Maatschappelijk' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor maatschappelijke, sociale culturele en educatieve voorzieningen;
- i. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Sport' mogen de gronden en bestaande bouwwerken tevens worden gebruikt voor sportvoorzieningen;
- j. ter plaatse van het besluitsubvlak 'Agrarisch' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteiten;
- k. ten behoeve van functies als beschreven onder c t/m h zijn de bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

3.2 Bouwwerken

3.2.1 Algemeen

Binnen 'Woongebied' mogen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen, of het spitsen van bestaande hoofdgebouwen, is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen de binnen het besluitvlak 'Woongebied' en de besluitsubvlakken aanwezige bestaande hoofdgebouwen worden vervangen door hoofdgebouwen binnen de bestaande contouren.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn

- van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. voor de voorgevellijn mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - 3. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 4. de (nok)hoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 5. de breedte mag niet meer dan de helft van de voorgevel bedragen.
 - c. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
 - d. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
 - e. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één zijstrook van minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van bijbehorende bouwwerken te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
 - f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - g. met betrekking tot de (nok)hoogte geldt het volgende:
 - 1. van bijbehorende bouwwerken mag de (nok)hoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;
 - 2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens mag de (nok)hoogte in de perceelsgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;
 - 3. indien een bijbehorende bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.2.2 voor het bouwen van vervangende hoofdgebouwen buiten de contouren van de te vervangen hoofdgebouwen, indien:

- a. de voorgevel is gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter;
- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. de goot- en bouwhoogte niet met meer dan 1 meter wordt verhoogd;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. halfvrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 2,5 m bedragen;
 - 3. aaneengesloten woningen bij de eindwoningen mag niet minder dan 2,5 m bedragen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de naastliggende percelen niet negatief worden beïnvloed.

3.4 Beroep aan huis

Het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van een beroep aan huis is toegestaan, mits:

- a. de woonsituatie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de beroepsvloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt tot ten hoogste 60 m²;
- d. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik geen evenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- f. het beroep door de bewoner wordt uitgeoefend;
- g. geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Wonen

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

3.5.2 Bedrijven

Tot een gebruik, in strijd met de bedrijfsfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit, opslag hieronder begrepen;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a voor het realiseren van een Bed & Breakfast (B&B) mits:

- a. de bestaande hoofdfunctie gehandhaafd blijft;
- b. de oppervlakte van de B&B activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;
- c. de B&B activiteit binnen bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan vier slaapkamers voor acht personen;
- d. de woning een minimale inhoud heeft van 600 m³, tenzij het een rijks- of gemeentelijk monument betreft of een ander cultuurhistorisch waardevol pand. Deze voorwaarde geldt niet indien de B&B activiteiten enkel worden uitgeoefend in (vrijstaande) bijgebouwen;
- e. de B&B wordt uitgebaat door de hoofdbewoner van de woning waarin de B&B is gevestigd;
- f. de voorziening ten behoeve van de B&B binnen de bestaande, vergunde bebouwing wordt gerealiseerd;
- g. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het pand of complex behouden blijft;
- h. het aantal reclame uitingen is beperkt tot één met een maximaal oppervlakte van 0,5 m²;
- i. de voorziening door zijn bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- j. de B&B aan niet meer dan 8 personen wordt aangeboden, verdeeld over maximaal vier afgescheiden kamers, met dien verstande dat er binnen de woning minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoners van de woning zelf;
- k. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed. Er wordt hiervoor een parkeernorm aangehouden van één parkeerplek per (slaap)kamer. Daarnaast geldt tevens een norm van 2 parkeerplekken voor de woning zelf. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. Binnen de bebouwde kom kan hiervan worden afgeweken indien uit parkeeronderzoek blijkt dat er in de directe omgeving voldoende parkeerruimte is. Voor het buitengebied geldt dat de parkeerplekken aan het zicht vanaf de weg onttrokken dienen te zijn (bijvoorbeeld door erfbeplanting).
- l. er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- m. controle op het verblijf plaats vindt door middel van een nachtregister dat jaarlijks aan de gemeente wordt overlegd;
- n. ter voorkoming van permanente bewoning het aaneengesloten verblijf maximaal twee weken betreft;
- o. er toeristenbelasting wordt afgedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

- a. onder met de beheersverordening strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van/of het laten gebruiken van:
 - 1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - 2. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
 - 3. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
 - 4. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
 - 5. bijgebouwen voor bewoning;
- b. nieuwe bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het ter plaatse bestaande gebruik van de gronden of van bestaande gebouwen waarbij deze worden gebouwd.

Hoofdstuk 4 Citeertitel

Artikel 6 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: beheersverordening Venhorst.