BESTEMMINGSPLAN MIMOSAPLANTSOEN

REGELS

Opdrachtgever: Burgtbouw
Projectnr: BUB003
Datum: 14 februari 2019

BESTEMMINGSPLAN MIMOSAPLANTSOEN

REGELS

Opdrachtgever:	Burgtbouw
Projectnr:	BUB003
Rapportnr:	
Status	vastgesteld
Datum:	14 februari 2019

Opsteller:
RVDBO

Verificatie:
EVH

Validatie
RVDBO

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

kragten

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 9
Artikel 2 Verkeer 9
Artikel 3 Wonen 11
Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie 14
Artikel 5 Waarde - Waardevolle bomen 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels 19
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 7 Algemene bouwregels 20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 22
Artikel 10 Overige regels 23

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 25
Artikel 11 Overgangsrecht 25
Artikel 12 Slotregel 26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Mimosaplantsoen' met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPARmimosaplants-VG02 van de gemeente Laarbeek.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:
een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde 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-verbonden-bedrijf:
een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.7 aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.8 bestaand (e situatie):
- t.a.v. bebouwing: de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.9 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.11 bijgebouw:
een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Voorbeelden zijn vrijstaande bijgebouwen welke vrij staan en aangebouwde bijgebouwen, die vast aan het hoofdgebouw zijn gebouwd.

1.12 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.

1.13 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.14 bouwlaag of verdieping (slaag):
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering.

1.15 bouwmassa:
een complex van gebouwde bouwwerken.

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

1.17 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.20 cultuurhistorische waarden:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende historische waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.21 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 doeleinden van openbaar nut:
voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen) waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.

1.23 erfbeplanting:
visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.24 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.25 extensief recreatief medegebruik:
een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden zoals wandelen, fietsen en dergelijke.

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

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

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

1.29 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.

1.30 huishouden:
een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

1.31 kelder:
een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.32 mantelzorg:
het bieden van zorg aan een familielid (bloed- en aanverwantschap tot en met de tweede graad) ouder dan 18 jaar, dat hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (geen instellingen en/of organisaties).

1.33 perceelsgrens:
de grens van een perceel.

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

1.35 prostitutie, raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

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

1.37 seksinrichting:
een 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 worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 verblijfsgebied
binnen de bestemming Verkeer gelegen gronden vooral bedoeld voor voetgangers en niet voor doorgaand verkeer.

1.39 voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel, de meest gezichtsbepalende gevel, van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.40 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.41 weg:
alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen, of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.42 werk:
een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

1.44 woonboerderij:
een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

1.45 **zorgvoorziening:**
een voorziening ten behoeve van de welzijnszorg, i.c. de verzorging/verpleging van mensen op het fysieke, psychische en/of sociale vlak in het kader van de verbetering van hun welzijn, met uitzondering van mantelzorg.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Verkeer

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebieden;
b. wegen;
c. langzaamverkeersroutes, zoals fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen met dien verstande dat minimaal 13 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
e. groenvoorzieningen;
f. een jeu de boulesbaan;
g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke wat betreft aard en afmeting passen binnen de hiervoor genoemde doeleinden;
i. kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut.

2.2 Bouwregels

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

a. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-schoorsteen' is een schoorsteen toegestaan met een maximale hoogte van 20 meter;
b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, verlichtingsarmaturen, bewegwijzering, kunstuitingen en sirenemasten voor waarschuwing bij calamiteiten.

1. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
2. De hoogte van verlichtingsarmaturen en bewegwijzering mag maximaal 8 meter bedragen.
3. De hoogte van kunstuitingen mag maximaal 12 meter bedragen.
4. De hoogte van sirenemasten mag maximaal 15 meter bedragen.

c. De goothoogte van gebouwen voor doeleinden voor openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
d. De oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag ten hoogste 15 m^2 bedragen.

2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmeting van bouwwerken;
b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid,

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein;
5. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

2.4 Specifieke gebruiksregels

2.4.1 Strijdige gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

2.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan de gronden in gebruik te nemen of te hebben als bedoeld in artikel 2.1 wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarde:

a. De bestaande schoorsteen dient in zijn geheel te worden verplaatst naar de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen'. De schoorsteen dient ter plaatse in stand te worden gehouden.

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. bijgebouwen ten behoeve van een woning;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. tuinen en erven;
e. aan-huis-gebonden beroepen;
f. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen, met dien verstande dat voor zover geen aanduiding is opgenomen per bouwvlak één woning is toegestaan.
b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
c. Per bouwvlak mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
1. 'vrijstaand': vrijstaande of geschakelde woningen;
2. 'aaneengebouwd': twee-aaneen of aaneengebouwde woningen.
d. Ten aanzien van de goot- en bouwhoogte gelden de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' opgenomen maximale hoogten.
e. Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50° of plat te worden afgedekt.
f. Het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m^2 dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.
g. Splitsing van een eenmaal gebouwde woning in meerdere wooneenheden is niet toegestaan.

3.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. Met uitzondering van het onder g bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
1. bij een vrijstaande woning: 200 m^2, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
2. bij een halfvrijstaande, geschakelde of aaneengesloten woning: 150 m^2, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
c. De goothoogte van vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
d. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
e. De bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.
f. Op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt
2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m^2;
4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
g. Op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m en de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;

h. Het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. Op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes.
1. De hoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen.
2. De hoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen.
3. De hoogte van antennes mag maximaal 15 m bedragen;

b. Op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;

c. In afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

3.2.4 Vervangende nieuwbouw

Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of de bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1 onder d voor het bouwen van woningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, indien passend in het straatbeeld;
b. lid 3.2.3 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m indien passend in de omgeving.

3.3.2 Afwijken herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De bestaande woning dient te worden gesloopt.
b. De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn en mag niet meer dan 10 m afwijken van de bestaande funderingen/locatie.
c. De nieuwe locatie dient direct aan te sluiten op de voormalige locatie van de woning.
d. De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
e. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m of de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
f. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
g. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
h. De in de bestemmingsomschrijving aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

a. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.
b. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen niet is toegestaan.
c. het gebruik van de woning ten behoeve van kleinschalig logeren niet is toegestaan.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het is uitsluitend toegestaan de gronden in gebruik te nemen of te hebben als bedoeld in artikel 3.1 wanneer is voldaan aan de volgende voorwaarde:

Binnen het plangebied is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan het volgende:

1. Per aaneengebouwde woning dient op eigen terrein te worden voorzien in één parkeerplaats;
2. Per vrijstaande woning dient op eigen terrein te worden voorzien in twee parkeerplaatsen;
3. Binnen de bestemming 'Verkeer' dient te worden voorzien in minimaal 13 parkeerplaatsen.

Het gebruiken van gebouwen en gronden conform (een) verleende vergunning(en) voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden, zoals hiervoor in dit lid bedoeld, is slechts toegestaan, indien de bij de aanvraag aangegeven parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Waarde - Cultuurhistorie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en inrichting van (gedeelten van) percelen.
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, mits bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van bouwwerken, die op basis van de onderliggende bestemming kunnen worden opgericht, indien en voor zover dat noodzakelijk is om de cultuurhistorische waarden van de betreffende bouwwerken te beschermen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, overslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Werken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen;
b. het verrichten van werkzaamheden, die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van beeldbepalende landschapselementen tot gevolg hebben;
c. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
d. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
e. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.5.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 4.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Vergunningsplicht slopen bouwwerken

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde onder 4.6.1 is niet van toepassing voor

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
d. sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 4.1 genoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Waarde - Waardevolle bomen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van waardevolle en bijzondere boombeplantingen zoals deze zijn aangegeven op de gemeentelijke lijst van waardevolle en bijzondere bomen, voor zover en zolang aanwezig.
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, behoudens indien een kapvergunning voor de betreffende boom/bomen onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen en er geen herplantplicht is opgelegd.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor het oprichten van bebouwing conform onderliggende bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het gestelde in artikel 5.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.
Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bebouwing.

5.3.2 Bomen-effect-rapportage

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen-effect-rapportage verlangen, waaruit blijkt dat het bouwen geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische waarden van de boom.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
b. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of verdichting van de bodem;
c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem of andere bodembewerking en vervanging of uitwisseling van grond;
d. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
f. het verrichten van werkzaamheden met (zware) machines die tot beschadiging van de boom of verdichting van de grond kunnen leiden;
g. de opslag of het aanbrengen van stoffen of materialen inclusief het (tijdelijk) plaatsen van schaftketen, toiletten, betonmolens, voertuigen, machines of tijdelijke bouwwerken;
h. het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom;
i. het snoeien van takken of het afhakken van wortels van de boom.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 gestelde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van waardevolle bomen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen

Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij 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 1,5 m bedraagt. Het voorgaande is niet van toepassing op schoorstenen behorend bij bedrijfsgebouwen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie niet is toegestaan;
b. het gebruiken of laten gebruiken voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning niet is toegestaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op de inhoud van woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en in die gevallen waarin binnen hoofdstuk 2 van deze regels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend;

b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, waaronder wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m^2 zal bedragen;
2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;

d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;

e. de onder a tot en met d genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de sociale veiligheid;
4. de milieusituatie; en
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Indien niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan het volgende:

1. Per aaneengebouwde woning dient op eigen terrein te worden voorzien in één parkeerplaats;
2. Per vrijstaande woning dient op eigen terrein te worden voorzien in twee parkeerplaatsen;

De parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

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