

Leekbusweg 5, Beek en Donk

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Bedrijventerrein	8
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Leiding	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemeen bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene procedureregels	22
Artikel 12 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 13 Overgangsrecht	24
Artikel 14 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- a. plan: het bestemmingsplan 'Leekbusweg 5 en 5a' van de gemeente Laarbeek.
- b. bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1659.BPBDLeekbusweg5-ON01 met de bijbehorende regels.
- c. 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.
- d. aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- e. ambachtelijk bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.
- f. ambachtelijke bedrijvigheid: het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.
- g. 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.
- h. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- i. bedrijf: een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage B. van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
- j. bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.
- k. bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en): het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Onder bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen wordt tevens begrepen het uitoefenen van consumentverzorgende dienstverlening.
- l. bedrijfswoning: 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 noodzakelijk is.
- m. beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en): een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- n. bestaand:
 - bij bouwwerken: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- o. bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.
- p. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming.
- q. bevoegd gezag: bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.
- r. bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Onder een bijgebouw wordt tevens begrepen een aanbouw of een uitbouw.
- s. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- t. bouwgrens: de grens van een bouwvlak.
- u. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- v. bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel.
- w. bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- x. 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 hetzij indirect steun vindt in of op de

grond.

- y. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- z. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
- aa. doeleinden van openbaar nut: voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, gasontvangststations, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen) waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.
- ab. erfafscheiding: bouwkundige afscheiding tussen twee erven;
- ac. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- ad. hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, situering, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- ae. horeca: het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen.
- af. 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.
- ag. kantine: een verblijfslokaal als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt.
- ah. kantoor: een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bedoeld zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
- ai. lijst van bedrijfsactiviteiten: de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze regels.
- aj. maatschappelijke dienstverlening: het niet-bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld:
 - openbaar bestuur, defensie, wettelijke sociale verzekering;
 - religieuze en andere levensbeschouwelijke organisaties;
 - onderwijs;
 - gezondheids- en/of veterinaire diensten;
 - verzorgings- en/of verpleeghuizen;
 - sociaal-culturele en culturele instellingen;
 - bedrijfs- en werknemersorganisaties, researchinstellingen, overige sociale organisaties;
 - recreatie (daaronder niet begrepen sportvelden, zoals voetbalvelden, hockeyvelden en tennisbanen e.d.).
- ak. omgevingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- al. ondergronds bouwen: het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het peil.
- am. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.
- an. peil:
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - 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;
 - voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein, het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.
- ao. 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.
- ap. perceelsgrens: de grens van een perceel.
- aq. perifere detailhandel: detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmarkten met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m², grove bouwmaterialen, keukens en sanitair

alsmede woninginrichting waar onder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

- ar. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- as. reclame-aanduiding: openbare aanprijzing in de vorm van een afbeelding en/of tekst op een bord, spandoek of daarmee vergelijkbaar medium, ter bevordering van de afzet van goederen of diensten.
- at. risicovolle inrichting: een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- au. seksinrichting: een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.
- av. standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten zijn respectievelijk kunnen worden aangesloten.
- aw. stedenbouwkundige waarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied.
- ax. straatprostitutie: het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.
- ay. verkoopvloeroppervlak: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt.
- b`. wabo: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.
- ba. 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 zijkanalen, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
- bb. woning/wooneenheid: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.
- bc. Wet milieubeheer: Wet van 13 juni 1979, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, Stb. 1992, 551, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 9 november 2009, Stb. 2009, 489.
- bd. Wet ruimtelijke ordening: wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566 houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 25 juni 2009, Stb. 2009, 297.
- be. winkel: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat gebruik essentieel onderdeel is van een winkel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie, en opslag van de te verkopen goederen.
- bf. zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld:
 - 1. bankwezen;
 - 2. verzekeringswezen;
 - 3. exploitatie van en handel in onroerende zaken;
 - 4. adviesbureaus;
 - 5. verhuurbedrijven;
 - 6. top- en hulporganen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de bestemmingsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.
- b. de afstand tot de (zijdelingse) (achterste) perceelgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) (achterste) bouwperceelgrens.
- c. de afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.
- d. de breedte van bouwpercelen: tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelgrens.
- e. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- f. 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.
- g. de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- h. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- i. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- j. lengte, breedte en diepte van een bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voorzover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- b. het uitoefenen van bestaande bedrijven uit categorie 1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1),
- c. kantoren, in de vorm van onzelfstandige kantoren;
- d. bedrijfsgebouwen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- f. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- i. doeleinden van openbaar nut.

3.1.2 Perifere detailhandel

Het uitoefenen van perifere detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat op eigen terrein in de benodigde parkeervoorzieningen dient te worden voorzien.

3.1.3 Niet toegestane inrichtingen

Risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met dien verstande dat gebouwen slechts aan 1 zijde in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden opgericht en voor zover gebouwen niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m zal bedragen. De afstand tot de achterste perceelsgrens dient eveneens 3 meter te bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen maximaal de aangeduide hoogte bedragen; in afwijking hiervan geldt dat de goothoogte van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut maximaal 3 m mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- d. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 15 m² bedragen;
- e. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m. bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal

- 2 m, 8 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- b. op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van reclame-uitingen maximaal 3 m, de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen met een open constructie, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen.

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a. ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte mag maximaal 12 m bedragen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde waarden en belangen, waaronder die van omwonenden en aangrenzende bedrijven;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het stedenbouwkundige beeld en/of de landschappelijke inpassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. woondoeleinden;
- b. detailhandel met uitzondering van een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen en met uitzondering van perifere detailhandel;
- c. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in artikel 3.1 is toegestaan;
- d. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor het toestaan van vergelijkbare bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder a. respectievelijk artikel 3.5, onder c. voor de vestiging van een ander bedrijf dan ingevolge de regels is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten, hetgeen dient te blijken uit door aanvrager van de ontheffing verstrekte gegevens

(af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van hinder en calamiteiten);

- b. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelasting componenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, externe veiligheid, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende werking.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een woning, waaronder begrepen een woning voor begeleid wonen, en daarbij behorende (zorg)voorzieningen;
- bijgebouwen ten behoeve van de woningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- tuinen en erven;
- aan huis gebonden beroepen;
- groenvoorzieningen;
- waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- doeleinden van openbaar nut.

4.1.2 Beroepsmatige activiteiten

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak mag worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', maximaal 1 vrijstaande woning;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal de aangeduide goothoogte bedragen;
- het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50° of plat te worden afgedekt;
- het bouwen van een gebouw met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- met uitzondering van het onder f. bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
- voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m	5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m	6 m

- de gezamenlijke diepte van het hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m

- bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag bij een vrijstaande woning maximaal 200 m² bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
 - e. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
 - f. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag 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 m²;
 - 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 één luifel worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 - 2. 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.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden, voorzover 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, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- b. op de gronden, voorzover 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;

4.3 Nadere eisen

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

- a. de situering en afmetingen van de in artikel 4.2.1 en 4.2.2 bedoelde bouwwerken;
- b. situering en afmetingen van erfafscheidingen op hoekpercelen,

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 milieu- en hydrologische aspecten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a. en 4.2.2 onder d. voor het situeren van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag alleen worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;

- b. de hiermee gepaard gaande vergroting van het hoofdgebouw en/of de oppervlakte bijgebouwen mag niet leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
- c. de bezonning van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden geschaad;
- d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden geschaad;
- e. bij een oppervlak van meer dan 35 m² dient de uitbreiding op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruiksregels algemeen

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. voor de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
- b. in geval van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
- c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.5.1, onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en), met dien verstande dat:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
- e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
- f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
 - 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
 - 2. 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
 - 3. 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m²;
- g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging in de bestemming 'Bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie ter plaatse is beëindigd, uitgezonderd de woonfunctie in de vorm van een bedrijfswoning bij de bedrijfsfunctie;
- b. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen;
- c. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- d. er wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- e. het woonmilieu van aangrenzende woonfuncties wordt niet onevenredig aangetast,
- f. voor het perceel met de gewijzigde bestemming is het bepaalde in artikel 3 dienovereenkomstig van toepassing;
- g. het wijzigingsplan geeft duidelijkheid over het (nieuwe) bouwvlak en de toelaatbare milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten;
- h. voor zover het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding', dient vooraf schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingeigenaar.

Artikel 5 Leiding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en de bescherming van een ondergrondse leiding voor gastransport.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

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 'Leiding' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang ten dienste van de betreffende leiding, met dien verstande, dat de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken voor het oprichten van bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken welke ter plaatse conform de aangegeven bestemming mogen worden opgericht mits deze geen gevaar opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding geen afbreuk doen en/of door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden een en ander kan worden voorkomen.

Alvorens te beslissen op een aanvraag winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik van de gronden

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken op een wijze die gevaar kan opleveren voor de leiding of aan het functioneren van de leiding afbreuk doet.

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

5.5.1 Vergunningsplichtige werken of werkzaamheden

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- d. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;

- f. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of het anderszins wijzigen van de maaiveld- of weghoogte;
- g. het graven van sloten of het leggen van (drainage)leidingen.

5.5.2 *Uitzonderingen*

Het in artikel 5.5.1 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.

5.5.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Alvorens te beslissen op een aanvraag winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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 Algemeen bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

7.1.2 Ondergrondse werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming.

8.2 Parkeren

8.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s).

8.2.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s).

8.2.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 en 7.2.2 en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
- b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek (vastgesteld d.d. 10 juli 2014) en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Veiligheidszone - leiding

9.1.1 Bouwverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd, uitgezonderd 1 woning met bijbehorende bijgebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming.

9.1.2 Afwijken van het bouwverbod

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.1.1, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de normen die gelden voor het plaatsgebonden risico;
- b. indien sprake is van toename van het groepsrisico, hiervoor een verantwoording plaatsvindt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

10.1.1 Afwijkingsmogelijkheden

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

10.1.2 Toelaatbaarheid algemeen

De in 10.1.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

10.2 Afwijken voor ondergrondse bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.1.2, sub c. 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 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders nadere eisen willen stellen als bedoeld in deze regels, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende tenminste zes weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk en/of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen tot het stellen van nadere eisen gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Wettelijke regelingen

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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2 Gemeentelijke regelingen

Indien en voorzover in deze planregels of op de verbeelding wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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. 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.
- 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Leekbusweg 5, Beek en Donk

