

Schrijnwerkerstraat Roggel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Verkeer	17
Artikel 4	Wonen	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 6	Algemene bouwregels	28
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 10	Algemene procedureregels	36
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	37
Artikel 11	Overgangsrecht	37
Artikel 12	Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Schrijnwerkerstraat Roggel' met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP17RoSchrijnwerke-ONO1 van de gemeente Leudal.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ABC-goederen

auto's, boten, caravans en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

1.6 Achtererf

een gedeelte van het perceel, gelegen achter het hoofdbebouwingsvlak.

1.7 Achtergevelrooilijn

denkbeeldige lijn van de naar de weg gekeerde achtergevel van een hoofdgebouw, die is doorgetrokken naar de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel.

1.8 Afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk (vrijstaand en/of aangebouwd) dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een huishouding gehuisvest is.

1.9 Agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarop een bedrijfsmatige, op de markt gerichte productie plaatsvindt, welke een wezenlijke bijdrage levert aan de inkomensvorming; met betrekking tot deze regels worden onder het begrip agrarisch bedrijf niet begrepen agrarische hulp- of nevenbedrijven.

1.10 Arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is op eigen initiatief en op vrijwillige basis arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland.

1.11 Bebouwde kom

het gebied dat door zijn 'samenhangende bebouwing' als bebouwde omgeving wordt aangemerkt. De aard van de omgeving is hierbij bepalend. Het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is hierbij niet altijd maatgevend.

1.12 Bebouwd oppervlak

de buitenwerks gemeten (geprojecteerde) oppervlakte van zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde, een zwembad uitgezonderd, op het maaiveld van het perceel.

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwstrook of bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.15 Bed & Breakfast

een voorziening, zonder eigen kookgelegenheid, in een woning en gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de betreffende bestemming, aan maximaal 8 personen, met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.16 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.17 Bedrijf aan huis

het verrichten van een bedrijfsmatige activiteit die door zijn beperkte omvang in een woning en/of daarbij behorende bijbehorend(e) bouwwerk(en) met behoud van het wonen als overwegende functie kan worden uitgeoefend, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijvigheid.

1.18 Bedrijfsvloeroppervlak

de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.19 Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.20 Beroep aan huis

een beroep of het 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 de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.21 Bestaand

1. bij bebouwing:

bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een verleende bouwvergunning c.q. omgevingsvergunning voor het bouwen;

2. bij gebruik:

gebruik zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.

1.22 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.25 Boerenbondwinkel

Detailhandel ten behoeve van tuinbenodigdheden, plant & plantverzorging en dier & dierwelzijnsartikelen, alsmede in agrarische producten, met inbegrip van ondergeschikte verkoop van seizoensgebonden artikelen.

1.26 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.27 Bouwgrens

de grens van een bouwstrook.

1.28 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.29 Bouwperceel

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

1.30 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 Bouwverordening

de in Leudal vigerende bouwverordening als bedoeld in de Woningwet.

1.32 bouwstrook

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

1.33 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 Carport

een overdekte stallinggelegenheid voor voertuigen, aan minimaal 1 zijde open, waarbij de open zijde is gericht naar het openbare gebied ter plekke van de uitrit.

1.35 Cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt 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 reliëf, verkaveling, slotenpatroon of architectuur. Archeologische waarden zijn hieronder begrepen.

1.36 Detailhandel

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

1.37 Detailhandel perifeer

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder 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 het centrum van een kern gevestigd kunnen worden).

1.38 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.39 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 het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.40 Erotisch (getint) bedrijf

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een erotisch (getint) bedrijf wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 Evenement

een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

1.42 Gebouw

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

1.43 Gebruiksoppervlakte

de gebruiksoppervlakte zoals gedefinieerd in het Bouwbesluit, conform NEN2580.

1.44 Geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.45 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

de gemeentelijke doorvertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie.

1.46 Hoofdbebouingsvlak

denkbeeldig vlak waarbinnen zowel het hoofdgebouw als bijbehorende bouwwerken opgericht/uitgebreid mogen worden. Dit vlak wordt begrensd door de voorgevelrooilijn en een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

1.47 Hoofdgebouw(en)

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat/die noodzakelijk is/zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is/zijn.

1.48 Horeca van categorie 1 - "lichte horeca"

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:
 1. automatiek;
 2. broodjeszaak;
 3. cafetaria;
 4. croissanterie;
 5. koffiebar;
 6. lunchroom;
 7. ijssalon;
 8. snackbar;
 9. tearoom;
 10. traiteur.
- b. Overige lichte horeca, zoals:
 1. bistro;
 2. restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
 3. hotel.
- c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:
 1. horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
 2. restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1.49 Horeca van categorie 2 - "middelzware horeca"

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- a. bierhuis;
- b. biljartcentrum;
- c. café;
- d. proeflokaal;

- e. shoarma/grillroom;
- f. zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.50 Horeca van categorie 3 - "zware horeca"

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- a. dancing;
- b. discotheek;
- c. nachtclub;
- d. partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.51 Horecabedrijf

een bedrijf in de categorie 'lichte horeca', 'middelzware horeca' of 'zware horeca', dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zulks met uitzondering van erotisch getinte bedrijven.

1.52 Kamerbewoning

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.53 Kantoor

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

1.54 Kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.55 Kortlopend evenement

een evenement met een duur van maximaal 3 dagen, exclusief opbouwen en afbreken.

1.56 Kunstwerken

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke, alsmede artistieke kunstuitingen in de vorm van standbeelden, glaswerken, schilderijen en dergelijke.

1.57 Kwaliteitscommissie

De commissie, of diens opvolger, belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw)activiteiten.

1.58 Maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening.

1.59 Mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die op basis van ciz-indicatie of wat daarvoor in de plaats kan worden gesteld, hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.60 Ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend deel (maximaal 1 meter) van een bouwwerk.

1.61 Ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

1.62 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.63 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.64 Overkapping

een (bijbehorend) bouwwerk met minimaal een open wand.

1.65 Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.66 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.67 Parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.68 Parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.69 Peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
- c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.70 Perceel

het bouwperceel.

1.71 Productiegebonden detailhandel

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

1.72 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.73 Setback

een bouwdeel of bouwlaag waarvan de verticale beëindiging substantieel terug ligt ten opzichte van de hoofdgevels van het hoofdgebouw.

1.74 Servicepunt

verkoop- en informatiepunt ten behoeve van kleinschalige dienstverlening en kleinschalige detailhandel.

1.75 Standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.76 Stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.77 Straatmeubilair

op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden,abri's, bushaltes, (straat-)verlichting e.d.

1.78 Straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.79 Tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.80 Tuincentrum

het bedrijfsmatig uitoefenen van detailhandelsactiviteiten ten behoeve van de verkoop van bloemen, planten, heesters en bomen alsmede de voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen, parken, plantsoenen en bosschages benodigde artikelen, hulpmiddelen en gereedschappen.

1.81 Verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan "Schrijnwerkerstraat Roggel" bestaande uit de digitale en analoge verbeelding met planidentificatienummer NL.IMRO.1640.BP17RoSchrijnwerke-ONO1

1.82 Verkoopvloeroppervlakte

de totale overdekte vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen (de bruto vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging minus de oppervlakte van magazijnen en overige ruimten).

1.83 Voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.84 Voorgevel hoekwoning

de gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als voorgevel wordt aangemerkt.

1.85 Voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de gevel(s) die grenzen aan openbare wegen, fiets en/of voetpaden tot aan de perceelsgrenzen. Een hoekwoning heeft twee voorgevelrooilijnen.

1.86 Voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.87 Waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.88 Weg

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.89 Wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.90 Woning(en)

onder 'woning' wordt verstaan een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden, waarbij de volgende type woningen worden onderscheiden:

a. aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een appartementencomplex en niet onderling gekoppeld door.

b. gestapelde woningen

woningen waarboven en/of waaronder een andere woning is gebouwd of andere woningen zijn gebouwd.

c. halfvrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw met één gevel gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

d. hoekwoning

woning gelegen op de hoek van twee openbare wegen, fiets- en/of voetpaden.

e. levensloopbestendige woning

een woning die het mogelijk maakt ook aan het eind van de menselijke levensloop zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, al dan niet met gebruik van zorg, waarbij de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond bevinden.

f. nultredenwoning

een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden, waardoor de gehele woning geschikt is voor gebruik van rollator, rolstoel, scootmobiel en dergelijke.

g. vrijstaand geschakelde woningen

minimaal 2 vrijstaande woningen waarbij de woning met de zijgevel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aaneengebouwd is aan de aan de andere zijde gelegen zijgevel van een hoofdgebouw.

h. vrijstaande woning

een woning die noch met het hoofdgebouw noch met een bijbehorend bouwwerk gekoppeld is aan het hoofdgebouw op een naastgelegen perceel.

i. zorgwoning

een nultredenwoning met (extramurale) zorggarantie op maat.

1.91 Wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

1.92 Woonwagen

een voor bewoning bestemd bouwwerk, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en dat geplaatst is op een door de gemeente aangewezen woonwagenstandplaats.

1.93 Woonwagenstandplaats

een perceel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen en bijbehorende bouwwerken, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, van andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.94 Zijgevel

de gevel van een woning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing niet als voorgevel wordt aangemerkt.

1.95 Zijgevel hoekwoning

de naar het openbaar gebied gerichte gevel van een hoekwoning die qua vormgeving van de woning en het perceel alsmede de situering ten opzichte van de omliggende bebouwing als zijgevel wordt aangemerkt. De zijgevel van een hoekwoning ligt tevens in de voorgevelrooilijn.

1.96 Zijgevellijn

een als zodanig op de verbeelding aangeduide bouwgrens die loopt langs de zijgevel van een hoekwoning tot aan de bouwperceelgrens.

1.97 Zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de betreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De goothoogte van een bouwwerk

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 Afstand tot de bouwperceelgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeer- c.q. verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. kunstwerken;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.
- i. evenementen;
- j. het met APV-vergunning innemen van standplaats(en);
- k. het met APV-vergunning realiseren van terrassen;
- l. (week-)markten

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. ter waarborging van de externe veiligheid;
- g. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- h. ter waarborging van de benodigde waterberging.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn toegelaten;
- b. de uitoefening van
 1. een bedrijf aan huis (1.17), zoals vermeld in categorie 1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen, in hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk op een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;
 2. een beroep aan huis (1.20) in hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk op een oppervlak van in totaal maximaal 80 m²,

met dien verstande dat:

- bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder 1 en 2 de totale maximale oppervlakte van 80 m² niet overschreden wordt;
- maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.
- c. bijzondere woonvormen voor onder andere verstandelijk en lichamelijk gehandicapten;
- d. woonwagendstandplaats ter plaatse van de aanduiding woonwagendstandplaats;
- e. zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente';

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met een maximum van 175 m² met dien verstande dat ten minste 50% van het bouwperceel, gelegen achter de achterste grens van het hoofdbebouwingvlak onbebouwd dient te blijven.
- c. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' in acht te worden genomen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwstrook toegelaten.

- e. In afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide percentage, met een maximum van 175 m² met dien verstande dat ten minste 30% van het bouwperceel, gelegen achter de achterste grens van het hoofdbebouwingsvlak onbebouwd dient te blijven.
- f. In afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding nieuwbouw - 2' geldt een bebouwingspercentage van 30%.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, niet zijnde woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor nieuwe hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. Nieuwe hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met in acht name van het aangeduide maximum.
 2. Het hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het hoofdbebouwingsvlak, zoals omschreven in 1.46 gebouwd.
 3. De goot- en bouwhoogte bij nieuwe hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
 4. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn enkel vrijstaande hoofdgebouwen toegelaten.
 5. Ter plaatse van de aanduiding 'tweeaaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande hoofdgebouwen toegelaten.
 6. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50° bedraagt.
 7. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3 meter aan beide zijden.
 8. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde hoofdgebouwen minimaal 3 meter aan een zijde.
 9. Het uitbreiden van hoofdgebouwen is niet toegelaten, behoudens het bepaalde in 4.2.3.
- b. Voor vervangende nieuwbouw gelden de volgende bepalingen:
 1. Het aantal wooneenheden als gevolg van de vervangende nieuwbouw mag niet toenemen
 2. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 3. Het hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het hoofdbebouwingsvlak, zoals omschreven in 1.46 gebouwd.
 4. Het bouwvolume van het hoofdgebouw is gelijk aan het volume aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 5. Het hoofdgebouw mag worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 6. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3 meter aan beide zijden.
 7. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde hoofdgebouwen minimaal 3 meter aan een zijde.

8. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - monument rijk" en/of 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' dient in acht te worden genomen.
 9. Het uitbreiden van hoofdgebouwen is niet toegelaten, behoudens het bepaalde in 4.2.3
- c. Voor bestaande hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
1. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 2. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - monument rijk" en/of 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' dient in acht te worden genomen.
 3. Het hoofdgebouw mag worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 4. Het uitbreiden van hoofdgebouwen is niet toegelaten, behoudens het bepaalde in 4.2.3

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.
- b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.
- c. De bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gelegen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken c.q. overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter.
- e. Indien sprake is van een garage dient de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter te bedragen.
- f. Bij vrijstaande woningen dient, binnen het hoofdbebouwingsvlak, de afstand van bijbehorende bouwwerken c.q. overkapping tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter te bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn enkel toegestaan binnen het bouwstrook, met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijgevel bij hoekwoningen voor de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter bedragen mits:

1. de erfafscheiding minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gelegen is;
 2. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
- c. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwstrook. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.5 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. Woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.
- b. Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. De maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter.
- d. De maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter.
- e. De minimale afstand tussen twee woonwagens bedraagt 5 meter.
- f. De minimale afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' bedraagt 1 meter.
- g. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen is het bepaalde in 4.2.3 overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de woonwagenstandplaats voor maximaal 60% bebouwd mag worden.
- h. Voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het bepaalde in 4.2.4 overeenkomstig van toepassing.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid;
- h. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- i. ter waarborging van de benodigde waterberging.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bebouwingsoppervlak

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het vergroten van het maximaal te bebouwen oppervlak dien verstande dat:

- a. het bebouwde oppervlak maximaal 275 m² bedraagt met dien verstande het bouwperceel

tot maximaal 60% mag worden bebouwd, waarbij ten minste 50% van het bouwperceel, gelegen achter de achterste grens van het hoofdbebouwingsvlak onbebouwd dient te blijven.

- b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast
- c. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

4.4.2 Erkers

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en 4.2.3 onder c. voor het realiseren van een erker en/of een overkapping ter plaatse van de entree van de woning met dien verstande dat:

- a. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
- e. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt.

4.4.3 Carport tot aan of gedeeltelijk voor voorgevelrooilijn

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a en 4.2.3 onder c. voor het realiseren van een carport tot aan de voorgevelrooilijn en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter overschreden wordt;
- b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt;
- c. het deel van de carport dat voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd geen gesloten wanden heeft die tot de constructie zelf behoren;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de carport direct verbonden dient te zijn met een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
- f. slechts één carport mag worden gerealiseerd.

4.4.4 Aangebouwd bijgebouw, overkapping en/of carport bij hoekwoningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a. en 4.2.3 onder c. voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping en/of carport aan de zijgevel bij een hoekwoning met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn niet meer dan 3 meter overschreden wordt;
- b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 2 meter bedraagt;
- c. de afstand tot aan de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
- d. indien een garage wordt gerealiseerd de afstand van voorgevel van de garage tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter dient te bedragen;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- f. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
- g. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- h. slechts een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, overkapping en/of carport mag worden

gerealiseerd.

4.4.5 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder a. en b. voor het uitbreiden van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak of een kap met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,5 meter meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan indien de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is afgewerkt met een plat dak, terwijl het hoofdgebouw is afgewerkt met een kap;
- c. de afstand van de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen;
- d. indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- g. de uitbreiding plaatsvindt binnen het hoofdbebouwingsvlak.

4.4.6 Realisatie kap

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b. onder 5, lid 4.2.2 sub c. onder 3 voor het realiseren van een kap op een hoofdgebouw indien in de bestaande situatie sprake is van een plat dak mits:

de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;

indien sprake is van een geschakeld of aaneengebouwd hoofdgebouw, ook de aan betreffende hoofdgebouw verbonden andere hoofdgebouw(en) voorzien worden van een kap;

het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;

4.4.7 Platte afdekking

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a. onder 6 en sub b. onder 5 voor het realiseren van een plat dak mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor/van:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken

- betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. onbebouwde gronden voor de voorgevelrooilijn voor parkeren, tenzij het gronden betreft direct gelegen tussen de ingang van de bij het hoofdgebouw behorende garage of carport en de weg.
- d. kamerbewoning;
- e. erotisch (getinte) bedrijvigheid;
- f. beroep en/of bedrijf aan huis, met uitzondering van het bepaalde in lid 4.1 onder b.

4.5.2 Monumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' staat bij het gebruik van de gronden en het gebouw de bescherming van de cultuurhistorische waarden voorop en zijn de bepalingen van de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijf en beroep aan huis

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 onder f voor de uitoefening van een bedrijf en beroep aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk in milieucategorie 1 en 2 zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen, dan wel naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;

- f. de maximale oppervlakte in totaal 80 m², met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwstrook.
- b. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwstrook.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
- d. Bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

6.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 en 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die is nader aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Wanneer niet anderszins een afwijking van de bestemmingsplanregels mogelijk is, kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
- e. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom aan infrastructuur, op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

8.2 Evenementen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikel 4 Wonen met uitzondering van artikel 9 Groen en 15 Verkeer voor het houden van kortlopende evenementen met dien verstande dat:

- a. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

8.3 Servicepunten

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen

3 Verkeer en 4 Wonen met uitzondering van artikel Detailhandel, voor de realisatie van een servicepunt ter bevordering van de leefbaarheid mits:

- a. voldaan wordt aan de bouwregels behorende bij de betreffende bestemming;
- b. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het servicepunt, met een maximum van 80 m²;

- c. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het servicepunt;
- d. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

8.4 Duurzaamheid

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3 Verkeer en 4 Wonen voor de realisatie van kleinschalige wind- en grootschalige zonne-energiesystemen met dien verstande dat:

- a. de hoogte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 4 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte van kleinschalige windenergiesystemen maximaal 25 m² bedraagt;
- c. de hoogte van zonne-energiesystemen maximaal 2 meter bedraagt;
- d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden.

8.5 Bed & breakfast

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een Bed & breakfastvoorziening in een (bedrijfs-)woning, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. de Bed & breakfastvoorziening een maximumcapaciteit kent van ten hoogste 8 personen, met een maximum verblijfsduur van 6 weken;
- c. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- e. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed & breakfastvoorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- j. de maximale oppervlakte in totaal 80 m² bedraagt, met dien verstande dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van een Bed & breakfastvoorziening in gebruik mag zijn;
- k. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de Bed & breakfastvoorziening, uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

8.6 Huisvesting arbeidsmigranten

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de bestemming 4 Wonen, met dien verstande dat:

- a. per werknemer een minimale gebruiksoppervlakte wordt aangehouden van 10 m²;
- b. maximaal 30 personen tegelijk binnen een agrarisch bouwblok mogen worden gehuisvest;
- c. de maximaal toegestane verblijfsduur per individuele werknemer:
 1. 12 maanden per jaar bedraagt in het geval van huisvesting in een reguliere woning;
 2. 9 maanden per jaar bedraagt in alle andere gevallen;
- d. huisvesting in woningen binnen een woonbestemming is toegestaan voor:
 1. afzonderlijk huishouden;
 2. maximaal 4 personen die geen huishouden vormen;
 3. 1 huishouden en maximaal 3 andere personen;
- e. maximaal 10 personen tegelijk mogen worden gehuisvest in het geval van kamerverhuur of logies.

8.7 Woningsplitsing

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels ten behoeve van het splitsen van woningen, met dien verstande dat:

- a. de te splitsen woning een bestaand hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie betreft;
- b. de woningsplitsing vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt;
- c. de waarden van de omliggende bestemmingen niet onevenredig worden aangetast;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- e. de meest recente regionale woonvisie en de gemeentelijke doorvertaling daarvan in acht wordt genomen;
- f. de bepalingen uit het gemeentelijke kwaliteitsmenu in acht worden genomen;
- g. na splitsing sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- h. na splitsing maximaal 1 extra woning is ontstaan, behoudens wanneer de te splitsen woning een cultuurhistorisch of karakteristiek pand dan wel monument betreft, in welk geval het bevoegd gezag splitsing tot meerdere woningen kan toestaan, mits geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving optreden;
- i. na splitsing elke woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³ en maximaal 750 m³;
- j. na een woningsplitsing het uitbreiden van de gesplitste woningen niet is toegestaan;
- k. waardevolle bouwvormen en karakteristieke elementen van de oorspronkelijke woning gehandhaafd blijven.

8.8 Mantelzorg

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. het bijbehorende bouwwerk:
 1. ten dienste staat van de betreffende woning op hetzelfde perceel;
 2. een afhankelijke woonfunctie betreft;
 3. een maximale oppervlakte heeft van 70 m², tenzij de omstandigheden ter plaatse een andere afweging rechtvaardigen;
 4. niet als zelfstandige woning wordt en zal worden gebruikt.
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen ten aanzien van omwonenden, (agrarische) bedrijven en andere omgevingswaarden;
- c. het bieden van zorg voortkomt uit een sociale relatie tussen de zorgbehoevende en zorgverlener;
- d. aantoonbaar sprake is van een tijdelijke zorgbehoefte;
- e. een indicatie van het centrum indicatiestelling zorg (CIZ) of daarmee gelijk te stellen indicatie benodigd is;
- f. de omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van mantelzorg weer kan worden ingetrokken wanneer de noodzaak tot mantelzorg niet langer aanwezig is.

8.9 Kamerbewoning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken bij een woning voor kamerbewoning, met dien verstande dat:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik met de aard van het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen en Lijst van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerreinen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijking van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

10.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

10.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de termijn van terinzagelegging 2 weken bedraagt.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 bepaalde in sub a 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 12 Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,

.....