

Gemeente Valkenswaard

Bestemmingsplan : Regels

Helenadal 34

Id = NL.IMRO.0858.BPhelenadal34-VA01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS..... 3

Artikel 1 Begrippen..... 3

Artikel 2 Wijze van meten..... 9

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS..... 11

Artikel 3 Tuin 11

Artikel 4 Verkeer 14

Artikel 5 Wonen..... 15

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS..... 18

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 18

Artikel 7 Algemene bouwregels 18

Artikel 8 Algemene gebruiksregels 19

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels..... 19

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels..... 20

Artikel 11 Algemene procedureregels 20

Artikel 12 Overige regels..... 20

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS 22

Artikel 13 Overgangsrecht 22

Artikel 14 Slotregel..... 22

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "Helenadal 34" met identificatienummer NL.IMRO.0858.BPhelenadal34-VA01 van de gemeente Valkenswaard;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentverzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.6 achterperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de achterzijde van het bouwvlak is gelegen en het zijdelingse verlengde daarvan, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestaand:

- a. ten aanzien van bouwwerken:
een bouwwerk, dat:

1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
 2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
- b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 beperkt kwetsbaar object

Een beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.12 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

1.22 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel;

1.23 detailhandel:

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

1.24 dienstverlening:

het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is 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;

1.27 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of logies. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1 tot en met Horeca 4 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare horecasoorten:

Horeca 1

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

Horeca 2:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions;

Horeca 3:

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria's, automaties en afhaalhoreca;

Horeca 4:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische dranken zoals bars, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

1.28 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.29 kamerverhuur:

De verhuur van een woning of woongebouw waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kookgelegenheid, badkamer en toilet;

1.30 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.31 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen/ installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;

1.32 ondergeschikte detailhandel

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-detailhandel) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.33 ondergeschikte horeca:

horeca als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horecaactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.34 overig bouwwerk:

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

1.35 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

1.36 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;

1.37 peil:

- bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- bij bestaande gebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;

1.38 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.39 seksinrichting:

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 seksinrichting worden in elk

geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 verzorgd wonen:

al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg;

1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.42 werk:

een constructie geen gebouw zijnde;

1.43 wonen:

gebruik van een woning of wooneenheid door één afzonderlijk huishouden;

1.44 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.45 zijperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de zijkant van het bouwvlak is gelegen, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

2.3 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;

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van scheidingsmuren

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. in- en uitritten;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming en bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers) gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- b. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- c. de maximale aanbouwdiepte aan de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1,5 meter;
- d. de breedte van de aanbouw bedraagt maximaal 2/3 deel van de voorgevel van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erfafscheidingen kennen een maximale bouwhoogte:
 - 1. van 1 meter;
 - 2. van 2 meter voor zover gelegen op een afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet grenzend aan de openbare weg;
- b. voor overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 - 2. de maximale oppervlakte per bouwperceel bedraagt 20 m²;
 - 3. de overkapping is minimaal 1 meter gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

- c. voor vlaggenmasten geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken m.b.t. de dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 lid b voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.2 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen tot 1 meter achter voorgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid a sub 1 voor het bouwen van erfafscheidingen gelegen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en 1 meter daarachter, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter, mits:

- a. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- b. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.3 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid a, sub 2 voor het bouwen van erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg tot een maximale bouwhoogte van 2 meter, mits:

- a. de erfafscheiding gebouwd wordt op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.4 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen vóór de voorgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 lid a, sub 1 voor erfafscheidingen gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, mits:

- a. het af te scheiden perceel een breedte heeft van tenminste 35 meter;
- b. het bouwwerk een transparantie heeft van tenminste 75%;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

3.3.5 Afwijken m.b.t. bouwen van aanbouwen en overkappingen aan de zijgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van zijaanbouwen en overkappingen aan de zijkant van het hoofdgebouw, mits

- a. de maximale goothoogte 3,5 meter bedraagt;
- b. de maximale dakhelling 45 graden bedraagt, met dien verstande dat het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden mogelijk is, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden;

- c. de aanbouwen en overkappingen aan de zijkant van het hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. het bepaalde in artikel 5.2.2 reeds is, dan wel gelijktijdig kan worden toegepast;
 2. op straathoeken het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
 3. het stedenbouwkundig karakter van de straatwand behouden blijft;
 4. vóór aanbouwen en overkappingen aan de zijgevel een tuindiepte van ten minste 5 meter overblijft, welke bepaling alleen geldt als in een zijaanbouw een autostalling vervalt of eerder vervallen is en aldus fysieke ruimte overblijft om op hetzelfde perceel te parkeren.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. evenementen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

- a. fietsenstallingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- b. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroep;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

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

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel;
- b. het maximum bebouwingspercentage van het zij- en achterperceel, bedraagt bij grondgebonden woningen:
 - 1. bij een zij- en achterperceeloppervlak < 190 m²: 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - 2. bij een zij- en achterperceeloppervlak ≥ 190 m² en < 400 m²: 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;

3. bij een zij- en achterperceeloppervlak $\geq 400 \text{ m}^2$: 25%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m^2 bedraagt;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- f. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- g. de minimum afstand achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 5.2.2 overeenkomstig van toepassing.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken m.b.t. afstand t.o.v. de bouwgrens

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 lid a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:

- a. de vormgeving van de straatwand, gezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de van de weg afgekeerde bouwgrens niet wordt overschreden.

5.3.2 Afwijken m.b.t. de dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 lid f voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m^2 bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

5.4.2 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening;
 - 2. kamerverhuur;
 - 3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken m.b.t. aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 50%, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;
- b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
- c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
 1. 4,20 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
 2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere weggedelen.

7.3 Waarborging voldoende waterberging

- a. Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 15 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak, die het opgevangen hemelwater ten minste 48 uur vasthoudt en binnen vijf dagen weer volledig beschikbaar is.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid als het realiseren van de waterberging redelijkerwijs niet mogelijk is.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksregels

8.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Strijdig gebruik

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

- a. seksinrichtingen;
- b. kamerverhuur.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen - , mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;
- c. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben;
- d. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van het hoofdgebouw tot maximaal 1 meter boven de toegelaten bouwhoogte voor het hoofdgebouw;
- e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van geringe overschrijdingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde overschrijdingen niet meer dan 10% bedragen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot het stellen van een nadere eis, zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
- c. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het voornemen tot het stellen van een nadere eis schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren en laden/lossen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- b. In het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van het moment van functiewijziging.
- c. Indien bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

- e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden

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 lid a 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 lid 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 lid 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. Lid 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Helenadal 34".