

Veldhoven-Noord, herziening Djept 75

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Wonen - Vrijstaand	14
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 6 Algemene bouwregels	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 11 Overgangsrecht	29
Artikel 12 Slotregel	30
Bijlagen bij regels	31
Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen	32
Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden bedrijven	33
Bijlage 3 Berekeningsaantallen parkeerplaatsen	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Veldhoven-Noord, herziening Djept 75 met identificatienummer NL.IMRO.0861.BP00079-0301 van de gemeente Veldhoven.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

het door de bewoner in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie, met daaraan ongeschikte detailhandel. Hieronder vallen in ieder geval de beroepen zoals opgenomen in Bijlage 1.

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede internethandel waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, met daaraan ondergeschikte detailhandel. Hieronder vallen in ieder geval de bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2.

1.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voor zover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

1.16 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.18 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.19 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bij bebouwing: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bewoner:

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

ontwerp)

1.23 bijgebouw:

een aanbouw, uitbouw of vrijstaand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.24 bodemingreep:

werken of werkzaamheden, die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.27 bouwlaag:

het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 caravan:

een niet-omgevingsvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.

1.33 carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden of deuren, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's.

1.34 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.35 dagrecreatie:

recreatieve activiteit welke plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.36 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.37 dakkapel:

verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

1.38 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.39 detailhandel:

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

1.40 dichte erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 30% dicht is.

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met een publieksaantrekkelijke functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, esthetisch chirurgisch bedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.42 erker:

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

1.43 erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik van ter plaatse verstreken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.44 erotische massagesalon:

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding.

1.45 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.46 evenement:

een (grootschalig) eenmalig of periodiek terugkerend voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, kermissen, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke onderkomens, zoals tenten of paviljoens.

ontwerp)

1.47 gebouw:

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

1.48 hoofdgebouw:

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

1.49 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.50 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.51 internethandel

handelsactiviteiten via het internet, primair bestaande uit kantoor- en/of logistieke functie, met daaraan ondergeschikte detailhandel. Een gespecialiseerd afhaalpunt valt hier niet onder.

1.52 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meerdere onzelfstandige huishoudens.

1.53 kamerverhuur:

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.54 kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf.

1.55 kampeermiddelen:

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.56 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.57 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

1.58 kleinschalige windenergievoorzieningen:

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast.

1.59 kunstobject:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.60 kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.61 lessenaarsdak:

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een helling is aangebracht, waarbij het laagste punt van het dakvlak de goothoogte betreft en het hoogste punt de bouwhoogte.

1.62 luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw die aan de open zijde al of niet ondersteund is.

1.63 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.64 nok:

bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

1.65 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.66 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

1.67 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht beperkt is ten opzichte van de aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit. De bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel mag niet meer bedragen dan 30% van de toegestane en gebruikte relevante bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum oppervlakte van 15 m². Daarbij bedraagt de detailhandelsactiviteit inkomenswervend gezien eveneens maximaal 30% van het inkomen gegenereerd uit de relevante bedrijfsmatige activiteit. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit.

1.68 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

ontwerp)

1.69 open erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open/begroeid te zijn. Een (dichte) poort in de erfafscheiding is hierbij toegestaan.

1.70 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

1.71 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.

1.72 parenclub:

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding van deze handelingen.

1.73 parkeerplaats:

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

1.74 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

1.75 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.76 raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

1.77 restaurant:

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.78 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.79 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parendub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.80 sta-plaats:

een ten behoeve van een stacaravan volgens de regels van de grondeigenaar/verhuurder aangegeven, of in het terrein als zodanig aangeduide standplaats, waarbinnen een stacaravan voor een onbepaalde tijd verblijfplaats mag hebben.

1.81 stacaravan:

een caravan, die, ook als hij niet-omgevingsvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

1.82 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken.

1.83 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.84 voorgevel:

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

1.85 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel.

1.86 voorste bouwgrens:

de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak. Indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst zijn er meerdere voorste bouwgrenzen.

1.87 vrijstaande woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.88 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.89 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

ontwerp)

1.90 zelfstandige woning:

een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

1.91 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

1.92 zorgplaats

een niet-zelfstandige woning of wooneenheid, met 24-uurs nabije zorg (permanent aanwezig) en bescherming (inclusief toezicht), die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten (NEN 2580):

2.1 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens. Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakgoten, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

2.2 breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de diepte van een bodemingreep:

de diepte van de bodemverstorende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat of terreinniveau).

2.7 de diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

2.8 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.

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.10 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.

2.11 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

ontwerp)

2.13 vloeroppervlakte:

de oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Vrijstaand

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. in- en uitritten,

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 6.4;
- f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 1. voor zover gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;
 2. voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;

dit geldt niet voor erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in 3.2.4, 3.2.5 en 3.2.6;

- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte geldt van 150 m²;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter geplaatst te worden;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

ontwerp)

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
 1. de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;
 2. voor zover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- f. lessenaarsdaken bij vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan op bijgebouwen.

3.2.4 Erkers

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

3.2.5 Carports

Bouwwerken in de vorm van 'carports' zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder dan 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
 1. bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
 2. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
 3. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
 4. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan.
 5. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven;
- d. voor schotelantennes geldt:
 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 3.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

3.3.2 *Afwijking situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen*

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

- a. artikel 3.2.2, sub a en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrans gebouwd mogen worden;
- b. artikel 3.2.2, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- c. artikel 3.2.6 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

ontwerp)

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bewoning

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

3.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 3.2.1 sub d;
- d. de mantelzorgwoning c.q. het bijgebouw mag bewoond worden zolang er sprake is van mantelzorg.

3.5.3 *Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

3.5.4 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt en de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- c. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte ten hoogste 2.500 m² bedraagt en de bodemingreep dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de bodemingreep niet dieper reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van dit gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 4.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 4.2 is niet van toepassing op:
 1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 2. gebouwen die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
 3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagesysteem en beregeningsinstallatie.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 4.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 4.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 4.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd

ontwerp)

gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;

- c. Voor zover de in lid 4.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van werkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

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 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, afdaken zonder eigen wanden en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

6.2 Ondergronds bouwen

Kelders en parkeergarages zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

6.3 Bestaande maten

6.3.1 Afwijkende maten

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het volgende:

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages, en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

6.3.2 Herbouw

In geval van herbouw is 6.3.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

6.4 Parkeren - Bouwen

6.4.1 Algemeen

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, te worden voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen;
- b. de onder a. bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's;
- c. er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte wanneer op het bouwperceel 2 parkeerplaatsen worden opgericht, waarbij de berekeningsaantallen voor parkeerplaatsen zoals opgenomen in Bijlage 3 in acht dienen te worden genomen;
- d. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

6.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.4.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 6.4.1 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

6.5 Natuurwaarden

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient door middel van een quickscan flora en fauna te worden aangetoond dat door het bouwplan geen natuurwaarden in het geding komen.

6.6 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat op het betreffende bouwperceel een waterhuishoudkundige voorziening zal worden gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden die voldoet aan de berekeningsmethode van de keur dan wel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit bestemmingsplan bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

7.2 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in dit bestemmingsplan in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en opstallen als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
 - als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 luchtvaartverkeerzone - IHCS

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- primair bestemd zijn als obstakelvrij (start- en landings)vlak ter waarborging van de vliegveiligheid.

8.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. het afwijken van maten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter, met inachtneming van artikel 8.1;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van een gebouw en de gestelde minimale/maximale dakhelling van een gebouw;
- e. het toestaan van kleinschalige windenergievoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter op gebouwen met een goothoogte van minimaal 12 meter;
- f. het toestaan van dichte erfafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van een bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord, herziening Djept 75'.

ontwerp)

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. aangetastingconsulent
7. dierenarts (kleine huisdieren)
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. grafisch ontwerper/ webdesigner
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. interieurarchitect
14. juridisch adviseur
15. kunstschilder/kunstenaar
16. logopedist
17. makelaar
18. medisch specialist
19. notaris
20. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
21. organisatieadviseur
22. orthopedagoog
23. psycholoog
24. raadgevend adviseur
25. redacteur
26. registeraccountant
27. stedenbouwkundige
28. tandarts
29. tandarts-specialist
30. (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler
31. tuin- en landschapsarchitect
32. verloskundigenpraktijk

ontwerp)

Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
581	Uitgeverijen (kantoren)	1
1814	Grafische afwerking	1
182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
9524	Meubelstofeerderijen	1
461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
50,51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
791	Reisorganisaties	1
61	Telecommunicatiebedrijven	1
64, 65	Banken, verzekeringsbedrijf/ kantoor	1
41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
9302	Schoonheidsspecialist op afspraak / schoonheidssalon	1
9602	Kappersbedrijf/ kapper op afspraak	1
8891	Kinderopvang tot maximaal 6 kinderen	1
9609	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd	1

Bijlage 3 Berekeningsaantallen parkeerplaatsen

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings-aantal	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed