

Regels





Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	16
Artikel 5	Woongebied	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	26
Artikel 7	Algemene bouwregels	27
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 12	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 13	Overgangsrecht	33
Artikel 14	Slotregel	34
Bijlagen bij regels		
Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen		
Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf		





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kemphaan' van de gemeente Veldhoven.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.201201KEMPHAAN-0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan-huis-gebonden 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.

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 handelsactiviteiten via het internet, zonder publieksaantrekkende werking, 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.

1.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of 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 aaneengebouwde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; ook de "eindwoning" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt.

1.9 achtergevel:

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

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw, woonunit of deel van een hoofdgebouw, waarin mantelzorg wordt verleend.

1.11 antenne-installatie:

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

1.12 antennedrager:

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

1.13 architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

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, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

1.16 begane groundbouwlaag:

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



1.17 begeleid wonen:

een woonvorm waar bewoners met een zorgbehoefte gezamenlijk één huishouden vormen met eventueel (al dan niet gezamenlijke voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), waarbij geen sprake is van zelfstandige bewoning.

1.18 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.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bijgebouw:

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

1.23 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.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

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

1.26 bouwperceel:

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



1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 carport:

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

1.31 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.32 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.33 dakkapel:

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

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden al dan niet via internet, 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.

1.35 dichte erfafscheiding:

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 20% dicht is.

1.36 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.



1.37 erker:

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

1.38 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 verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.39 erotische massagesalon:

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

1.40 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.

1.41 evenement:

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

1.42 extensief dagrecreatief medegebruik:

die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.43 garagebox:

een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen, alsmede als opslagplaats c.q. berging ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

1.44 gebouw:

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

1.45 geschakelde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd bijgebouw, geen overkapping of carport of luifel zijnde, bijgeschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens of de einde van het bestemmingsvlak is gebouwd;
ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, worden als geschakelde woning aangemerkt.



1.46 gestapelde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.47 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.48 hondenuitlaatplaats

een, al dan niet afgeschermd/omheind, terrein waarbinnen honden los mogen lopen en hun behoefte mogen doen;

1.49 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 belangrijkst is.

1.50 huishouden:

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

1.51 kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.52 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.

1.53 kelder:

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

1.54 kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts.



1.55 kleinschalige windenergievoorzieningen:

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

1.56 kunstobject:

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

1.57 kunstwerk:

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

1.58 luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

1.59 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.60 nok:

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

1.61 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 .

1.62 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.63 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 te zijn.



1.64 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.65 overkapping:

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

1.66 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.

1.67 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.

1.68 pergola:

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

1.69 platte dakafdekking

een horizontaal of nagenoeg horizontaal vlak met een dakhelling van maximaal 5° ter afdekking van een gebouw;

1.70 prostitutie:

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

1.71 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).



1.72 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

1.73 statushouder

verblijfsgerechtigden in de zin van artikel 60a, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet.

1.74 twee-onder-een kapwoning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen; ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks twee-onder-een kapwoningen onderdeel zijn van deze reeks, worden als twee-onder-een kap woning aangemerkt;

1.75 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.

1.76 verblijfsgebied:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

1.77 voorgevel:

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

1.78 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn(en).

1.79 voorgevelzone:

het gebied gelegen tussen de voorste bouwgrens en de lijn die evenwijdig aan en op een afstand van 2 meter achter die voorste bouwgrens is gelegen.

1.80 voorste bouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst, die bouwgrens waar op de verbeelding een gevellijn is aangeduid.



1.81 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw, waarbij de afstand van enig punt van het gebouw tot andere bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt.

1.82 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.

1.83 water:

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

1.84 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.

1.85 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splisten van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.86 woonunit:

een geprefabriceerde en verplaatsbare woning van maximaal 75 m² bruto vloeroppervlakte, voor gebruik als afhankelijke woonruimte.

1.87 zelfstandige woning:

de 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.

1.88 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.



Artikel 2 Wijze van meten

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

2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens.

2.2 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.

2.3 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).

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 de hoogte van een windturbine:

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

2.9 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.



2.10 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.

2.11 diepte van gebouwen:

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

2.12 vloeroppervlakte:

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- b. fiets- en voetpaden;
- c. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- d. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bushokjes, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
- h. dagrecreatie;
- i. kunstobjecten;
- j. hondenuitlaatplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen enkel gebouwd worden ten behoeve van openbaar nut, telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en hiermee vergelijkbare gebouwen van algemeen nut;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- c. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 10 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8,00 meter.



3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen bebouwing

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkende maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van wegbewijzing, licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere hoogte, een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- a. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 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 en/of landschappelijke inrichting en vormgeving.



3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden.

3.6.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 3.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds in uitvoering zijn of reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het gebied.



Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- f. groenvoorzieningen en bermen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. kunstobjecten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen enkel gebouwd worden ten behoeve van openbaar nut, telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en hiermee vergelijkbare gebouwen van algemeen nut;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- c. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting en antenne-installaties mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken mag maximaal 4 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen bebouwing

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;



- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. artikel 4.2.1, sub c en toestaan dat de oppervlakte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 30 m²;
- b. artikel 4.2.2, sub a en sub b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10,00 meter en de bouwhoogte van antenne-installaties wordt verhoogd tot niet meer dan 40,00 meter;

met inachtneming van de volgende regels:

- 1. een afwijking mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of verkeersonveilige situaties of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 3. er is sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- 4. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- 6. de sociale veiligheid komt niet in het geding.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.



Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen, geschakelde woningen, 'twee-onder-een' en/of aaneengebouwde woningen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. per bouwperceel is niet meer dan één woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50%, waarbij een totale maximale oppervlakte geldt van 150 m²;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan.

5.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld of aaneengebouwd worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of binnen maximaal 2 meter afstand achter de voorste bouwgrens;
- d. de goothoogte dient minimaal en maximaal het aantal meter te bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de maximale bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- f. de dakhelling dient minimaal en maximaal het aantal graden te bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan:
 - 1. 3,00 meter bij vrijstaande hoofdgebouwen;



2. 3,00 meter bij 'twee-onder-een kapwoningen' en geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- h. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 15,00 meter bij vrijstaande woningen;
 2. 12,00 meter bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde hoofdgebouwen;
 3. 11,00 meter bij aaneengebouwde hoofdgebouwen.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan:
 1. 10,00 meter bij vrijstaande woningen;
 2. 5,00 meter bij 'twee-onder-een kapwoningen' en geschakelde woningen;
 3. 3,00 meter bij aaneengebouwde woningen ;
- c. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- f. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

5.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1, sub b, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak 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 gelegen tegen de voor- en 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 3,60 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,00 meter;
- e. de diepte en breedte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,50 meter bedragen.



5.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1, sub d, zijn bouwwerken in de vorm van carports buiten het bouwvlak 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 3,00 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1,00 meter achter het hoofdgebouw;
- b. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- c. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- d. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2,00 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- f. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- g. de lengte van de carport mag niet minder dan 4,00 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,70 meter bedragen;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
 1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2,00 meter toegestaan;
 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2,00 meter toegestaan;
- e. voor schotelantennes geldt:
 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2,00 meter en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2,00 meter.



5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

5.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

5.4 Afwijken van bouwregels

5.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, sub c voor het toestaan van het bouwen van de woning waarbij de voorgevel niet in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, maar hierachter, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afstand tot de achterste perceelsgrens van het hoofdgebouw dient minimaal 5 meter te bedragen;
- 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 vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. het bouwvlak wordt evenredig met de verschuiving van de ligging tot de voorste bouwgrens naar achteren verlegd.

5.4.2 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, sub e voor het toestaan van een dakhelling van het hoofdgebouw waarbij wordt afgeweken van het gestelde aantal graden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;



- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

5.4.3 *Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4, 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 regels in artikel 5.2.4 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 vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

5.4.4 *Afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 1.8 voor wat betreft de verplichting voor een eindwoning om tot op de zijdelingse perceelsgrens te bouwen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 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 vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

5.4.5 *Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
2. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter is niet



- toegestaan in het kader van geluidsreducering ten behoeve van een 30-km weg;
3. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
 4. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 6. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

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

5.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. 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.



5.5.3 *Parkeren op eigen terrein*

Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,50 meter bedraagt; of
- c. indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning, de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir;
- d. een en ander mits:
 1. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
 2. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 3. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
 4. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord;
 5. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, 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. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of bebouwingspercentage als gesteld in artikel 24.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

5.6.2 *Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 2 van de regels wordt uitgeoefend, 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, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten, wat onder andere het volgende betekent:



1. aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving aan, dat geen hinder naar de omgeving zal ontstaan;
2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel die uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang.

5.6.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.2, sub b 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, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

5.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1, sub a om toe te staan dat de woningen gebruikt worden ten behoeve van begeleid wonen, 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, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

5.6.5 Kamerbewoning door statushouders

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.1, sub b en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning door statushouders, met inachtneming van de volgende regels:

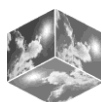
- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning door statushouders;
- b. het gebruik leidt niet tot overmatige overlast voor de (woon)omgeving;
- c. het gebruik leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 Overschrijding bouwgrenzen

- a. 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, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- b. kelders zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.



Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt 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:
 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 3. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.



Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone (Inner Horizontal en Conical Surface)

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone' 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 10 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. 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;
- c. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de gestelde minimale/maximale dakhelling van het hoofdgebouw;

met inachtneming van de volgende regels:

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



Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat gronden met de bestemming 'Woongebied' (Artikel 5) worden gewijzigd in de bestemming 'Groen' (Artikel 3) en/of de bestemming 'Verkeer' (Artikel 4) voor aanleg voetpaden of groenvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- c. Er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.
- d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. Er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen.



Artikel 12 Overige regels

12.1 Rechtskarakter

Voor zover het om uitwerking gaat van het bestemmingsplan 'Meerhoven' (gebied noordelijke bebouwing) worden de regels behorende bij deze uitwerking, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, nadat de uitwerking in werking is getreden, geacht onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan Meerhoven, zoals vastgesteld deels door de gemeenteraad van Veldhoven d.d. 1 november 1997 en deels door de gemeenteraad van Eindhoven d.d. 12 november 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juni 1998.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in 13.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het in 13.1, sub a bepaalde 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

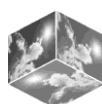
Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 13.2, 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 lid 13.2, sub a, na de 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. 13.2, sub 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.

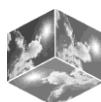


Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Kempphaan'



Bijlagen bij de regels





Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. belastingconsulent
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





Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf

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
9603	Uitvaartcentra/begrafenisonderneming	1



