

Regels bestemmingsplan “Zandoerleseweg 42-46”

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	26 juni 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0861.0115500Zandweg4246-0401
Auteur:	Remco Ariaens



Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen.....	11
3 Algemene regels.....	15
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 5 Algemene bouwregels	15
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	15
4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 8 Overgangsrecht	17
Artikel 9 Slotregel	17

Bijlage bij regels

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.011500.Zandweg42-46.0302 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

plan:

het bestemmingsplan "Zandoerleseweg 42-46" van de gemeente Veldhoven.

aan-huis-gebonden beroep:

het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen 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.

aan-huis-verbonden bedrijf:

het 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, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

achtergevel:

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

afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk of deel van een hoofdgebouw, waarin mantelzorg wordt verleend.

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.

antennedrager:

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

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.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

een in de regels 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.

begeleid wonen:

een woonvorm waar bewoners met een zorgbehoefte gezamenlijk één huishouden vormen met eventueel (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding.

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bij bebouwing: zoals 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.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bewoner:

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Hieronder zijn in ieder geval begrepen aanbouwen, uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen, overkappingen en carports.

bijzondere woondoeleinden:

vorm van wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden, voor wie de reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak. *Voorste bouwgrens:* de naar de weg gekeerde bouwgrens van een bouwvlak of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen bouwgrens.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

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.

carport:

een bijbehorend bouwwerk, dat geen eigen wanden of deuren heeft, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's.

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.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische aard of omdat het object gaaf of zeldzaam is.

dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

dakkapel:

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

daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, niet zijnde een dakkapel, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uit kan komen en de onderzijden van de constructie in één of meer dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

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.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

differentiatielijn:

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels.

erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, exclusief het bouwvlak, waarop bijbehorende bouwwerken - uitgezonderd hoofdbebouwing- en overige bouwwerken zijn toegestaan.

gebouw:

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

gevellijn:

- a. de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, of indien niet aangegeven,
- b. de denkbeeldige lijn door de voorgevel, die niet met gebouwen mag worden overschreden.

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.

hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied.

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.

horecabedrijf:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of etenswaren al dan niet gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie.

kap:

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

kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden het maaiveld. Tenzij in de regels anders is bepaald zijn kelders onder het gehele bouwvlak toegestaan.

luifel:

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

mantelzorg:

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn.

nok:

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

ondergeschikt bijbehorend bouwwerk:

bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een uitbreiding van een hoofdgebouw. Hieronder worden begrepen bijbehorende bouwwerken die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw zoals in ieder geval: aanbouwen, uitbouwen, erkers, vrijstaande bijgebouwen, overkappingen en carports.

ondergeschikte bouwdelen:

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

overbouw:

een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door hetzelfde gebouw.

overkapping:

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

parkeerplaats:

optelplaats 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.

peil:

- a. voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

pergola:

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

prostitutie:

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

reclame:

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en/of diensten.

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 parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

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.

verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel.

voorgevelzone:

de zone gelegen tussen de voorste bouwgrens en de lijn die evenwijdig aan en achter en op een afstand van 2 meter van die voorste bouwgrens ligt.

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een bijbehorend bouwwerk, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw.

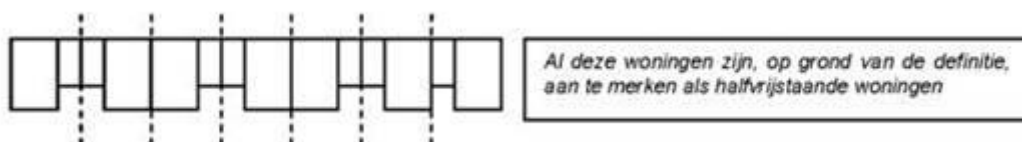
wonen:

het gebruiken van een gebouw ten behoeve van woondoeleinden, hieronder tevens begrepen 'begeleid wonen'.

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:

- a. onder een twee-aaneen woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aangebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-een-kap).



- b. onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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.

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.

breedte van bouwpercelen

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de gevellijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is.

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).

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn.

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.

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

de hoogte van een kap

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

de hoogte van een windturbine

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

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.

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.

diepte van gebouwen

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

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

vloeroppervlakte

a. Brutovloeroppervlakte:

de brutovloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;

- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte;
- b. *Netto vloeroppervlakte:*
de oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van een vrijstaande woning, met daarbij behorende voorzieningen; met daaraan ondergeschikt;
- b. tuinen en erven;
- c. groen- en speelvoorzieningen;
- d. het aantal parkeerplaatsen dat overeenkomt met het aantal zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'aantal parkeerplaatsen' is aangegeven;
- e. verblijfsgebieden;
- f. wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend ondergeschikte bijbehorende en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan;
- c. voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt een bebouwingspercentage van ten hoogste 50% met een maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken.

3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van de woning dient in of evenwijdig aan de voorste bouwgrens en binnen de voorgevelzone geplaatst te worden;
- b. bouwhoogte maximaal het aantal meters zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. goothoogte maximaal het aantal meters zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. dakhelling maximaal het aantal graden zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- e. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal het percentage zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage terrein' is aangegeven.

3.2.3 Ondergeschikte bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van ondergeschikte bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. deze zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak, mits minimaal 10 meter achter de gevellijn gelegen;
- b. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°.

3.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.1a zijn ondergeschikte bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers toegestaan vóór de gevellijn, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker is gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

3.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. voor antenne-installaties geldt:
 - 1. uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter;
- b. voor licht- en andere masten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- c. voor pergola's geldt een maximale bouwhoogte van 2,7 meter;
- d. voor erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van:
 - 1. indien gelegen buiten het bouwvlak: 1 meter;
 - 2. indien gelegen binnen het bouwvlak: 2 meter;
 - 3. indien gelegen buiten het bouwvlak, maar achter de gevellijn en op ten minste 1 meter vanaf een naar openbaar gebied gerichte perceelsgrens: 2 meter;
- e. voor schotelantennes geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden aangebracht en een maximale doorsnede van 1 meter mogen hebben;
- f. voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het toestaan van een hogere bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde of een grotere doorsnede van een schotelantenne, 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 inrichting en vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. erfafscheidingen hebben een hoogte van maximaal 2 meter;
- f. bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

3.3.2 Afwijkende ligging ondergeschikte bijbehorende bouwwerken

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3a voor het toestaan van een afwijkende ligging van ondergeschikte bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. deze zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak, mits minimaal 4 meter achter de voorgevellijn gelegen;
- b. tegen deze afwijkende ligging 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.

3.3.3 Afwijkende dakhelling

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 3.2.2d en 3.2.3e voor het toestaan van een afwijkende dakhelling, met inachtneming van de volgende regels:

- a. deze is toegestaan, mits het dak uitgevoerd wordt als een mansardekap;
- 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bewoning

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken als woonruimte;
- c. het is niet toegestaan bijbehorende bouwwerken te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

- a. het gebruik van de opstallen ten behoeve van bedrijfsmatige werk- of opslagruimte is niet toegestaan;
- b. het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in tabel A van bijlage 1 van de regels;
 - 2. niet meer dan 40% en ook niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
 - 3. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
 - 4. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
 - 5. het gebruik leidt niet tot extra parkeerdruk in het openbaar gebied;
 - 6. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of een horecabedrijf;
 - 7. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep en/of aan-huis-verbonden bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

3.4.3 Parkeren op eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- a. 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 2,5 meter bedraagt; of
- b. indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning en de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter;
 - 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afhankelijk wonen

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk 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.

3.5.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2.b.1 om toe te staan dat een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit tabel B van bijlage 1 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.

3.5.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2.b.2 om toe te staan dat tot ten hoogste 75m² 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.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging aanduiding bijgebouw

Bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouw' veranderen, dan wel een nieuwe aanduiding 'bijgebouw' op de verbeelding opnemen, met in achtneming 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. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

4.1 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de analoge verbeelding en Hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/ of escortbedrijf, raamprostitutie en/of straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken - afwijken van de regels in het plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) 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.

Een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

8.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 9 Slotregel

9.1 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan Zandoerleseweg 42-46".