De Hoge Regt 2017

bestemmingsplan

gemeente Laarbeek

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Verkeer	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene bouwregels	20
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 13	Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**26**
Artikel 14	Overgangsrecht	26
Artikel 15	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Hoge Regt 2017 met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDdehogeregtherz-VG01 van de gemeente Laarbeek.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanbouw:

een bijbehorend bouwwerk, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het vervaardigen van producten zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, hotel en horeca.

1.9 bedrijfswoning:

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

1.10 bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw (en):

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Onder bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen wordt tevens begrepen het uitoefenen van consumentverzorgende dienstverlening.

1.11 beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en)

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 bijgebouw:

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

1.16 bijzondere woonvoorziening:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in de aangepaste woonbehoeften , bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, ouderen of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwlaag:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.25 dienstverlening:

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

1.26 dienstwoning:

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

1.27 doeleinden van openbaar nut:

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen).

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond, waarvan de bovenkant van de vloer minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.29 ecologische verbindingszone:

een verbinding tussen natuurgebieden waarbij tevens het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk is.

1.30 gebouw:

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

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 horeca:

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen.

1.33 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften;

1.34 kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw met twee hellende dakvlakken.

1.35 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.36 pand:

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

1.37 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.38 plat dak

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak;

1.39 prostitutie:

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

1.40 reclame-aanduiding:

openbare aanprijzing in de vorm van een afbeelding en/of tekst op een bord, spandoek of daarmee vergelijkbaar medium, ter bevordering van de afzet van goederen of diensten.

1.41 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 stedenbouwkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied.

1.43 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.44 weg:

Alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.45 woning:

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

a. aaneengebouwde woning wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. patiowoning wordt verstaan: een aaneengebouwde woning met een open binnenplaats;
c. halfvrijstaande woning wordt verstaan: een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelgrens is gebouwd en waarvan de afstand tot de andere zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt; de woning kan deel uitmaken van een blok van ten hoogste twee woningen ("twee-onder-één-kap");
d. vrijstaande woning wordt verstaan: een woning, waarvan de afstand van beide zijgevels van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
e. geschakelde woning wordt verstaan: een halfvrijstaande of vrijstaande woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van aangebouwde bijgebouwen geschakeld is met ten minste één hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;
f. gestapelde woning wordt verstaan: een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
g. woonwagen wordt verstaan: een voor huisvesting bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.7 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.8 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.9 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.10 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van beplanting afgestemd op het omringende landschap;
b. actieve en passieve recreatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wandelpaden, speelvoorzieningen en specifieke gebruiksgroenvoorzieningen ten behoeve van de omliggende woonbuurt;
c. het houden van evenementen, alsmede het plaatsen van reclame-aanduidingen, voor zover toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
d. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen, waterkeringen en watergangen;
e. langzaamverkeerroutes, zoals fiets- en voetpaden;
f. kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut, welke wat betreft aard en afmeting passen binnen de hiervoor genoemde doeleinden;
g. op- en inritten ten behoeve van woningen op aangelegen woonpercelen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.
h. parkeervoorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut. Deze mogen ten hoogste 15 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van:

a. verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
b. kunstwerken, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
c. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
d. sirenemasten voor waarschuwing van calamiteiten, waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebieden;
b. wegen;
c. langzaamverkeerroutes, zoals fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. het houden van evenementen, alsmede het plaatsen van reclame-aanduidingen, voor zover toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
h. (kleine bouwwerken ten behoeve van) doeleinden van openbaar nut;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van:

a. verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
b. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
c. sirenemasten voor waarschuwing van calamiteiten, waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, waarbij geldt dat het maximum aantal van 237 woningen in het plan niet wordt overschreden;
b. bijgebouwen ten behoeve van de onder a. genoemde functie;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. aan huis gebonden beroepen;
e. tuinen en erven;
f. op- en inritten ten behoeve van woningen op aangelegen woonpercelen;
g. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

a. In het plan zijn als hoofdgebouw toegestaan vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen met dien verstande dat:
    - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
    - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
b. Per bouwvlak mag alleen het middels een aanduiding op de verbeelding aangegeven maximale aantal wooneenheden worden gebouwd, overeenkomstig de in navolgende tabel opgenomen regels:

Woningtype	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceel- grens (in meters)
Aaneen-gebouwd	Uitsluitend aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoning: 2,5
Vrijstaand	3 (beide zijden)
Twee-aan-een/Half-vrijstaan de of vrijstaand	2,5 (minimaal 1 zijde)

c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
d. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, waarbij de dakhelling minimum 30° en maximum 55° bedraagt;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' en ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', zoals op de verbeelding is aangegeven, mag niet worden overschreden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' dient het hoofdgebouw te worden afgedekt door middel van een platdak;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
h. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
    1. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
    2. van het hoofdgebouw en de bijgebouwen samen maximaal 40 m² voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
    3. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu zoals parkeren en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen en buiten het bouwvlak op de verbeelding aangeduide bouwvlak, waarbij geldt dat ter plaatse van aanduiding 'bijgebouwen' op het perceel uitsluitend bijgebouwen binnen deze aanduiding gerealiseerd mogen worden.
b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
Vrijstaande bijgebouwen	3.5 m	5 m
Aangebouwde bijgebouwen	3.5 m	6 m

c. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 16,5 m bedragen, waarbij de diepte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 4 m;
d. bijgebouwen dienen ten minste 7 m achter de voorste bouwgrens, te zijn gelegen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
    1. bij een vrijstaande woning: 200 m² , met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
    2. bij ieder ander woningtype : 150 m² , met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
f. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
g. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning, met uitzondering van hoekwoningen, één uitbouw worden gebouwd, mits:
    1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt;
    2. de diepte niet meer bedraagt dan 1.25 m met dien verstande dat voor entreepartijen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²
    4. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw
    5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag vermeerderd met 25 cm.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van:
    1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
    2. vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
    3. antennes, waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen;
b. op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m en de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking afschuiningshoekbijgebouwen:

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.2.f voor het laten vallen van de eis van een afschuinigshoek in geval er wel sprake is van aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel, zonder dat er gesproken kan worden van een volledig doorlopende bouwmassa.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. voor de uitoefening van handel (inclusief detailhandel), nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;

b. voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft, voor bewoning met uitzondering van mantelzorg;

c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie;

d. voor woningsplitsing.

5.5.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

a. Het minimum aantal parkeerplaatsen per bouwperceel bedraagt:

Type woningen	*Parkeernorm*	*waarvan op eigen terrein*
Vrijstaande	2,3	2,0
2-onder-1 kap	2,3	2,0
Rijwoningen	2,0	0

b. de oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.1., onder f voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en) met dien verstande dat:

a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
b. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
    1. 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
    2. 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
    3. 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m².
c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
    1. in principe geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;

d. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
f. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van verwachte waardevolle archeologische informatie in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestanebouwwerken

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 35 m².

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden. Bij toepassing van de nadere eisen geldt de procedure als bedoeld in Artikel 13.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 6.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn ofwel de aanwezige waarden zijn geconserveerd of gedocumenteerd dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een afwijking in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek danwel opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4.2 Toetsing archeologischewaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager heeft aangetoond dat er geen sprake is van archeologische waarden ter plaatse dan wel een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is veiliggesteld.

6.4.3 Advies archeologischedeskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking als bedoeld artikel 6.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja, welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.5.1 Vergunningsplichtigewerken of werkzaamheden

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het volgende werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. omzetten van gras- of akkerland, waarbij grond wordt afgevoerd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
h. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
i. aanplanten van diepwortelende beplanting;
j. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
k. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Uitzonderingen

Het onder 6.5.1 vervatte verbod geldt niet:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld;
b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 35 m²;
c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, zijnde vergelijkbaar met reguliere agrarische werkzaamheden;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 6.5.1.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende

bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.5.4 Advies archeologisch deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging t.b.v. verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat, als gevolg van de specifieke archeologische waardering op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" deels wordt verwijderd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het (ten dele) verwijderen van de dubbelbestemming betreft uitsluitend gronden:
    1. die ingevolge een vastgestelde gemeentelijke archeologische waardenkaart, geen of slechts beperkte archeologische waarden (meer) bevatten;
    2. waarvan middels archeologisch onderzoek de aanwezige waarden voldoende zijn geconserveerd, danwel gedocumenteerd.
b. het wijzigingsplan geeft de gronden aan, waarvoor uitsluitend de onderliggende bestemming van toepassing is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels van de gronden en bouwwerken

a. Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken en/of te laten/doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
b. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 3 en 4 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

9.2 Voorwaardelijke verplichting

Gronden mogen niet worden gebruikt behoeve van de functies zoals bedoeld in artikel 5 zonder dat voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en/of in stand worden gehouden conform het parkeerbeleidsplan Gemeente Laarbeek 2008, of een daarop volgend beleidsdocument.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - ecologische verbindingszone

a. De gronden voorzien van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone.
b. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, geldt voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' dat er geen stedelijke, recreatieve en agrarische ontwikkelingen mogen plaatsvinden, voor zover het gebied als gevolg van genoemde ontwikkelingen minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en beheer van de ecologische verbindingszone.
c. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
    1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk, aan te brengen.
    2. Het in lid a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
        - het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
        - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
        - reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
    3. De in lid a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

11.1.1 Afwijkingsmogelijkheden

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden en voor zover niet rechtstreeks toegestaan, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m;
c. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers).

11.1.2 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

11.1.3 Toelaatbaarheid algemeen

De in 11.1.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

11.1.4 Toelaatbaarheid evenementen

De in 11.1.1 onder c. genoemde omgevingsvergunning mag bovendien slechts worden verleend indien:

a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement maximaal 14 dagen duurt, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
c. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
d. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
f. aan de van toepassing zijnde milieuwet en -regelgeving wordt voldaan;
g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
h. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
i. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzingen van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien daardoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen zoals bedoeld in artikel 5.3, is de volgende procedure van toepassing:

a. het ontwerp-besluit tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende tenminste 6 weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerp-besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijk wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Hoge Regt 2017'.