

Waalresegweg Rede

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer	12
Artikel 5	Wonen	13
Hoofdstuk3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	19
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 9	Overgangsrecht	20
Artikel 10	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Waalreseweg Rede' van de gemeente Valkenswaard.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0858.BPwaalresewegrede-VA01 met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw/uitbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 achterperceel:

gedeelte van het bouwperceel gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwgrens en achter het verlengde van die grens.

1.7 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.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd.

1.10 begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

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

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder, onderbouw, zolder en vliering.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg.

1.21 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel.

1.22 detailhandel:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 gestapelde woning:

een woning of wooneenheid die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen.

1.25 hoofdgebouw:

een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.26 horecabedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen (alcoholische) dranken en/of voedsel en/of van nachtverblijf al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.27 kamerverhuurbedrijf:

de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

1.28 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.

1.29 nutsvoorziening:

een (openbare) voorziening ten nutte van het publiek (zoals centrale antenne, gas, water, elektriciteit, telefoon, riolering).

1.30 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.31 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie en is voorzien van ten hoogste één wand.

1.32 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

a. openbare parkeerplaatsen:

parkeerplaatsen die in beginsel openbaar (voor iedereen) toegankelijk zijn;

b particuliere parkeerplaatsen:

parkeerplaatsen die in beginsel niet (voor iedereen) openbaar toegankelijk zijn, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen op eigen terrein, voor eigen werknemers.

1.33 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.34 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt.

1.35 referentie-maaiveld:

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 cm per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 cm;
- b. bij bijgebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- c. bij bestaande gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 cm onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer.

1.36 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar.

1.37 straatmeubilair:

openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzing en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.38 uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.39 verdiepingen:

de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag.

1.40 voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

1.41 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.42 weg:

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.43 wet/wettelijke regeling:

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp plan, tenzij anders bepaald.

1.44 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.45 (zakelijke) dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijzen

2.1.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

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

2.1.3 breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelgrenzen, in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens.

2.1.4 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.

2.1.5 dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 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.

2.1.7 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.

2.1.8 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

2.1.9 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.

2.1.10 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet plaatsvindt boven openbare ruimten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. bermen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. dagrecreatie;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming met een maximale bouwhoogte van 5 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. (fiets- en voet-)paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. doeleinden ten dienste van openbaar nut;

met daaraan ondergeschikt:

- f. dagrecreatie;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, zoals:

- a. bij parkeervoorzieningen behorende bouwwerken;
- b. bouwwerken behorende tot het straatmeubilair;
- c. fietsenstallingen;
- d. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. een aan-huis-verbonden beroep;
- d. op kelderniveau(s) uitsluitend voor parkeervoorzieningen, bergingen, goederenstalling, en nutsvoorzieningen vanwege de woonfunctie op de begane grond en de verdiepingen;
- e. parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaats van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.
- b. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- c. Het aantal bouwlagen boven de maximaal toegestane goothoogte mag maximaal 1 bedragen.
- d. Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- e. Het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.

5.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het maximum bebouwingspercentage aan aanbouwen en bijgebouwen gelegen op het achterperceel bij aaneengebouwde woningen bedraagt:
 1. bij een achterperceeloppervlak $< 240 \text{ m}^2$: 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m^2 bedraagt;
 2. bij een achterperceeloppervlak ≥ 240 en $< 300 \text{ m}^2$: 40%;
 3. bij een achterperceeloppervlak $\geq 300 \text{ m}^2$: 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m^2 bedraagt.
- b. De maximale goothoogte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt 3 m.
- c. De maximale dakhelling van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt 45 graden.
- d. De minimum afstand van een zijaanbouw en bijgebouw achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1,5 m.
- e. Aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen.

5.2.3 *Terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van:

- a. terreinafscheidingen, geldt dat de bouwhoogte:
 1. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen;
 2. achter de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m mag bedragen;
- b. overkappingen, zijn de bepalingen van artikel 5.2.2 overeenkomstig van toepassing;
- c. zwembaden (niet overdekt), geldt een maximaal bebouwingspercentage van 50% per bouwperceel op en berekend naar de oppervlakte van het achterperceel;
- d. bouwwerken, geen gebouwen of geen terreinafscheidingen noch overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

5.2.4 *Ondergronds bouwen*

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.
- b. De verticale diepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m beneden peil.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijken m.b.t. afstand t.o.v. de bouwvlakgrens*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 m achter de naar de weggekeerde bouwvlak, mits:

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

5.3.2 *Afwijken m.b.t. de dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub d voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45°, mits zulks geschiedt om redenen van esthetische aard gebaseerd op een welstandsadvies.

5.3.3 *Afwijken m.b.t. terreinafscheidingen*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 sub a.1 voor terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw met een hoogte van maximaal 3 m ter afbakening van de openbare weg, mits:

- a. het af te scheiden perceel een breedte heeft van tenminste 35 m;
- b. het bouwwerk een transparantie heeft van tenminste 75%.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Gebruiksverbod*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en zakelijke dienstverlening;

- 2. kamerverhuurbedrijven;
- 3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.4.2 *Uitsluiting gebruiksverbod*

Het onder artikel 5.4.1 genoemde gebruiksverbod is niet van toepassing op de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan huis verbonden beroep.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

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

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) mits:

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

5.5.2 *Afwijken m.b.t. gebruik van bijgebouw*

- a. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 sub b ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
 - 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings)regeling voor bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
- b. Het bevoegd gezag wint voorafgaande aan de omgevingsvergunning nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is.
- c. Het bevoegd gezag stelt bij de omgevingsvergunning nadere eisen die gericht is op eindigheid en intrekking van de omgevingsvergunning, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.5.3 *Afwijken m.b.t. kamerverhuurbedrijven*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf, mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt 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 gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen;
- b. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- c. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte dan 3 m hebben;
- d. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 m hebben;
- e. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van de hoofdbouw tot maximaal 3 m boven de toegelaten goothoogte voor de hoofdbouw;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten, -al dan niet van openbare aard, mits de hoogte ten hoogste 40 m bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoelinden direct nabij de openbare weg, mits de hoogte ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- i. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de hoogte ten hoogste 10 m bedraagt.

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 in het bepaalde onder a met niet meer dan 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.

9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het Bestemmingsplan Waalreseweg Rede '.

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Valkenswaard d.d. 27 januari 2011.

tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Waalreseweg Rede'.

Mij bekend,

de griffier.

Rosmalen, januari 2011

Vastgesteld: 27 januari 2011