Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01



Strateris 32/Scheper, Nederweert

Regels

Strateris 32/Scheper, Nederweert

Regels

Adres:	Strateris 32/Scheper 6031 PD Nederweert
Opgesteld door:	ing. N.P.M. Maes
Datum:	29 december 2020

Inhoudsopgave

1. Begrippen 5
2. Wijze van meten 11
3. Wonen 12
3.1. Bestemmingsomschrijving 12
3.2. Bouwregels 12
3.2.1. Algemeen 12
3.2.2. Hoofdgebouwen 12
3.2.3. Bijgebouwen 13
3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde 14
3.3. Nadere eisen 14
3.3.1. Procedure 14
3.4. Afwijken van de bouwregels 15
3.4.1. Algemene afwijking 15
3.4.2. Afwegingskader 16
3.5. Specifieke gebruiksregels 17
3.5.1. Toegestaan gebruik 17
3.5.2. Parkeren 17
3.5.3. Strijdig gebruik 17
3.6. Afwijken van de gebruiksregels 18
3.6.1. Afwegingskader 18
3.7. Wijzigingsbevoegdheid 18
3.7.1. Bestemmingsgrenzen 18
3.7.2. Afwegingskader 18
3.7.3. Schrappen ongebruikte bouwtitels 19
3.7.4. Procedureregels 19
4. Anti-dubbeltelregel 20
5. Algemene bouwregels 20
5.1. Bouwbepaling 20
5.2. Vergunningsvrij bouwen 20
5.3. Tijdelijke woonunit 20
5.4. Werking wettelijke regelingen 20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 21
6. Overgangsrecht 21
6.1. Overgangsrecht bouwwerken 21
6.2. Afwijken 21
6.3. Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken 21
6.4. Overgangsrecht gebruik 21
6.5. Strijdig gebruik 21
6.6. Verboden gebruik 21
6.7. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik 22

7. Slotregel 23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Strateris 32/Scheper, Nederweert' met identificatienummer NL.IMRO.0946.BPStrateris32Steeg-ON01 van de gemeente Nederweert.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit:
de uitoefening aan huis van een beroep of de beroepsmatig verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep , waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder worden geen detailhandel en seksinrichting begrepen.

1.4 aanbouw:
een gebouw 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. Voor toepassing van deze planregels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld aan een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.5 aangebouwd bijgebouw:
Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/ of door het gebruik maken van dezelfde constructie mu(u)r(en).

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

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtergevelrooilijn:
de op de verbeelding aangegeven van de bestemming Verkeer afgekeerde bouwgrens, welke niet mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bedrijvigheid aan huis:
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/ of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen, die verband houden met het ambacht.

1.12 begane grondlaag:
een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.13 bestaand:
- bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod.

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Erkers worden hier niet onder begrepen.

1.17 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.

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder en met een maximale hoogte van 3,50 m voor woningen respectievelijk woongebouwen en 4,50 m voor andere gebouwen.

1.20 bouwmassa:
bebouwing bestaande uit:
- een vrijstaand hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen, dan wel;
- twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen met bijbehorende aangebouwde bijgebouwen.

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

1.22 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.25 carport:
een bijgebouw, niet zijnde een overkapping met een open constructie als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II, artikel 2 en artikel 3, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit slechts van boven afgesloten c.q. afgedekte, en uit ten hoogste twee wanden, niet zijnde een voorwand, voorziene ruimte van lichte constructie, kennelijk slechts bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig.

1.26 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 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; Horecadoeleinden worden hieronder begrepen.

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

1.29 doeleinden van openbaar nut.
kleinschalige nutsvoorzieningen zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, rioleringen, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen);

1.30 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.31 erker:
uitbouw aan een gevel waardoor een gedeelte van die gevel voor of naast de woning is gelegen.

1.32 evenement:
een tijdelijke activiteit in de open lucht al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.33 extensieve dagrecreatie:
recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten.

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

1.35 geluidhinder veroorzakende inrichtingen:
inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en worden aangewezen in het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage I.

1.36 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder (Stbl. 1981, 533) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

1.37 grondgebonden woning:
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de weg.

1.38 halfvrijstaande woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

1.39 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, inden meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.40 huishouden:
a. één persoon; of
b. meerdere personen die een economisch-consumptieve eenheid vormen en die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.41 kantoor:
een gebouw dat door zijn aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.42 kap:
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.43 levensloopbestendige woning:
woning die voorziet in de primaire voorzieningen op de begane grond.

1.44 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorziening.

1.45 milieusituatie:
de huidige en/of nieuwe ruimtelijk relevante stand van zaken voor de verschillende milieucomponenten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid en geur.

1.46 nok:
het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.47 ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

1.48 onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen kampeermiddelen, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.49 perceelsgrens:
een grens van een bouwperceel.

1.50 planschaderisicoanalyse:
een onderzoek waaruit onderbouwd blijkt dat (1) er ten gevolge van het bestemmingsplan of wijzigingsplan schade in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van onroerend goed wordt geleden of zal worden geleden welke schade redelijkerwijs niet voor rekening van de benadeelde behoort te blijven en (2) wat de omvang van die schade is.

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

1.52 praktijkruimte:
een gedeelte van een woning en/ of bijgebouw, dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in die woning en/ of bijgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten.

1.53 primaire voorziening:
voorzieningen die minimaal noodzakelijk zijn voor het dagelijks gebruik van een woning; te weten: woonkamer, keuken, badkamer/toilet, één slaapkamer.

1.54 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.55 rooilijn:
de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevelrooilijn) of aan de van de weg gekeerde zijde (achtergevelrooilijn) niet mag worden overschreden.

1.56 recreatieve voorziening:
voorziening ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming.

1.57 seks- en/ of pornobedrijf:
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. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/ of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/ of te huur aanbieden, waaronder medegrepen uitstalling, verhuren en/ of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/ of pornobedrijf is een aparte functie en vervalt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. functieomschrijving en/ of bestemming, zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.58 sociale woningbouw:
onder sociale woningbouw wordt verstaan de realisatie van sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen.
a. een sociale huurwoning betreft een huurwoning van een toegelaten instelling met een aanvangshuur onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag.
b. een sociale koopwoning betreft een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het betreffende bedrag als genoemd in artikel 26, tweede lid onder g van het Besluit beheer sociale huursector.
1.59 statische opslag:
opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden.

1.60 straatprostitutie:
het op zich op de weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. functieomschrijving en/ of bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.61 verbeelding:
de tekening (analoog en digitaal) van het bestemmingsplan 'Strateris 32/Scheper, Nederweert' van de gemeente Nederweert.

1.62 verdieping:
de bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de begane grond.

1.63 voorgevelrooilijn:
de op de verbeelding aangegeven lijn (bouwgrens en scheidslijn tussen tuin en achtertuin), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen.

1.64 voorziening van openbaar nut:
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.

1.65 vrijstaand bijgebouw:
een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

1.66 vrijstaande woning:
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.67 vrijstaand geschakelde woning:
Een hoofdgebouw verbonden met een gemeenschappelijke wand met een bijbehorend bouwwerk van een naastgelegen hoofdgebouw.

1.68 watergang:
een werk al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

1.69 weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot op de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.70 woning:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens aard, inrichting en indeling geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.71 woningblok:
een gebouw dat uit tenminste twee woningen bestaat.

1.72 woonunit:
Een geprefabriceerd, demontabel en/of relatief eenvoudig te verwijderen gebouw, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht (met de basisvoorzieningen) ten dienste van een tijdelijk woonverblijf.

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

2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.4 vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580.

2.5 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 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.

n.b.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 0,50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

3. Wonen

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het realiseren van maximaal 4 levensloopbestendige, vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen;

met daarbij behorende:

f. gebouwen;
g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. tuinen en erven;
i. groenvoorziening
j. voorzieningen van openbaar nut;
k. achterpaden.

met dien verstande dat:

l. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de hoofdgebouwen enkel is toegestaan met toepassing van de onder 3.5.1 opgenomen voorwaarden;
m. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in een bijgebouw of de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit alleen is toegestaan met toepassing van de onder 3.6 opgenomen afwijking.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Algemeen

Op voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 1 genoemde omschrijving en waarbij de onderstaande bouwregels in acht dienen te worden genomen.

3.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen ten dienste van de bestemming, binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtname van de bebouwingstypologieën ter plaatse van de daarvoor bestemde bouwaanduidingen, met dien verstande dat de voorgevel in dan wel maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn dient te worden opgericht;
b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding aangegeven;
c. de goothoogte/ bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeven op de verbeelding;

d. met betrekking tot de overige maatvoering gelden de in het navolgende schema opgenomen maten.

Woningklasse	Max inhoud hoofdgebouw	Min. breedte hoofdgebouw	Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens
vrijstaand	1.000 m³	6 m	3 m
Halfvrijstaand	600 m³	5,50 m	Één zijde op de grens, andere zijde 3 m
patio	600 m³	-	-

3.2.3. Bijgebouwen

Voor bijgebouwen, gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en het vlak met de aanduiding bijgebouwen, met dien verstande dat bijgebouwen binnen het bouwvlak minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn worden opgericht en met uitzondering van een carport die 0,50 m voor de voorgevelrooilijn dan wel 0,50 m achter de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt bij hoeksituaties de genoemde afstand van 3 m niet voor de zijde niet zijnde de hoofdoriëntatie van het hoofdgebouw;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, met dien verstande dat de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan voor maximaal 40% bebouwd mogen worden;
d. ten behoeve van het verbouwen van een woning tot een levensloopbestendige woning mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen 100 m³ bedragen, met dien verstande dat de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan voor maximaal 60 % bebouwd mogen worden;
e. bij sloop van de bestaande bijgebouwen mag naast het bepaalde in sub b en sub c 40 % van het meerdere worden teruggebouwd met een maximum van 300 m²;
f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6 m bedragen;
h. bijgebouwen dienen in de zijdelingse perceelgrens te worden opgericht, danwel ten minste 1 m daaruit;

3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, opgericht binnen het bouwvlak en het vlak met de aanduiding bijgebouwen, mag niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van voorzieningen voor de openbare verlichting mag maximaal 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van antennes en antennemasten mag maximaal 12 m bedragen;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak en het vlak met de aanduiding bijgebouwen, mag maximaal 3 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de situering en afmeting van bouwpercelen;

mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulke eisen noodzakelijk zijn in verband met:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. in verband met de verkeers- sociale-, en brandveiligheid;
4. de externe veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.1. Procedure

Burgemeester en wethouders dienen bij het stellen van nadere eisen, de volgende procedureregels in acht te nemen:

a. het voornemen tot het het stellen van nadere eisen ligt gedurende ten minste twee weken ter gemeentesecretarie voor één ieder ter inzage;
b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op gebruikelijke wijze bekend, met dien verstande dat de kennisgeving tevens langs electronische weg geschiedt;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, de beslissing daaromtrent mee.

3.4. Afwijken van de bouwregels

3.4.1. Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. in 3.2 voor afwijkingen van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, indien dit in het belang is van een doelmatiger of technisch beter verantwoorde uitvoering van bouwwerken;
b. in 3.2 voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, reduceerstations en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3,50 m en geen groter oppervlak dan 10 m² hebben;
c. het bouwen van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m.
d. in lid 3.2.2 sub a voor het uitbreiden van de woning ten aanzien van het overschrijden van het bouwvlak, met dien verstande dat de diepte van het bouwvlak maximaal 15 m bedraagt:
e. in lid 3.2.2 sub a en d ten aanzien van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor het uitbreiden van de woning met een erker vóór de op de verbeelding aangegeven bouwgrens en/of in dan wel aan een zijgevel, met dien verstande dat:
    1. de diepte van de uitbreiding maximaal 2 m mag bedragen;
    2. de hoogte van de uitbreiding maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag;
    3. de breedte van de uitbreiding maximaal 3,5 m mag bedragen;
    4. de afstand van de voorkant van de uitbreiding tot aan de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 m dient te bedragen.
f. in lid 3.2.2. sub a en d ten aanzien van de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor het uitbreiden van de woning met een aangebouwd bijgebouw met een bouwhoogte die hoger is dan de eerste bouwlaag van die woning, met dien verstande dat:
    1. de diepte van de aanbouw mag maximaal 1 m bedragen;
    2. de breedte van de aanbouw mag maximaal 3.5 m bedragen;
    3. de afstand van de voorkant van de aanbouw tot aan de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 m dient te bedragen.
g. in lid 3.2.2 sub c voor de (gedeeltelijke) platte afdekking van een hoofdgebouw tot een maximale goothoogte van 9 m, waarbij geldt dat:
    1. op de tweede bouwlaag een derde bouwlaag is toegestaan met een maximum oppervlak van 50% van de tweede bouwlaag;
    2. deze bouwlaag minimaal 2 m achter de voorgevel is gelegen.
h. in lid 3.2.2 sub d voor de bouw van een hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens, mits dit slechts aan één zijde van het bouwperceel gebeurt en de afstand tot de naastgelegen woning minimaal 3 m bedraagt en deze niet aan de bestemming 'Verkeer' grenst.

i. in lid 3.2.4. sub a voor de bouw van een erfafscheiding buiten het bouwvlak en de 'bouwaanduiding bijgebouwen' tot een hoogte van 2 meter, mits de erfafscheiding:
    - in transparant(e) materiaal/materialen wordt uitgevoerd;
    - niet leidt verkeersonveilige situaties;
    - stedenbouwkundig inpasbaar is.

3.4.2. Afwegingskader

a. Aan een in 3.4 genoemde afwijking kan slechts worden meegewerkt indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorts voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in 3.2.4. sub c bedoelde antennes, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

3.5. Specifieke gebruiksregels

3.5.1. Toegestaan gebruik

Gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd:
2. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig mag worden beïnvloeding of kan worden beïnvloed;
4. detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep.

3.5.2. Parkeren

Ten aanzien van het parkeren gelden de volgende regels:

a. Woningen zijn uitsluitend toegestaan indien minimaal één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd, met uitzondering van:
    - vrijstaande woningen, waar minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
    - aaneengebouwde woningen waar geen eis geldt ten aanzien van parkeren op eigen terrein;
b. de afmetingen van een parkeerplaats bedragen ten minste 6 x 2,5 m;
c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

3.5.3. Strijdig gebruik

Tot een gebruik van de gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
b. het opslaan van rij- en voertuigen, die voor de sloop bestemd zijn, of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn of daaruit reeds gesloopte materialen;
c. straatprostitutie;
d. het gebruik van bouwwerken voor prostitutie, escortbedrijf, een seksinrichting of een speelautomatenhal;
e. het gebruik van ruimtes binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
g. het gebruik van gronden voor zover gelegen voor de voorste perceelsgrens van een woning ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen, tenzij dit geschiedt op een in- of uitrit.
h. het gebruik van gronden en gebouwen/ bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/ of bedrijf anders dan omschreven in 3.5.1 sub a.
i. Bij niet naleving van de aan een omgevingsvergunning verbonden voorwaarden zoals bedoeld in 3.4.2 sub b, wordt het betrokken strijdig gebruik geacht plaats te vinden zonder omgevingsvergunning.

3.6. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 en toestaan dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een vrijstaand bijgebouw, bedrijvigheid aan huis of de uitoefening van consumentverzorgende dienstverlening binnen deze bestemming plaatsvindt, onder de voorwaarden dat:

3.6.1. Afwegingskader

Aan de in 3.6 genoemde afwijking kan slechts worden meegewerkt indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. per bouwperceel het oppervlakte aan bebouwing dat hiervoor gebruikt wordt niet meer dan 40 m² bedraagt;
b. de woonfunctie op het bouwperceel blijft primair;
c. het gebruik levert geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor het woonmilieu en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt;
d. detailhandel vindt alleen plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij bedrijvigheid aan huis en het uitsluitend betreft de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten;
e. de activiteit betreft geen milieuzoneringsplichtige inrichting;
f. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
g. op eigen terrein wordt voorzien in de nodige parkeergelegenheid.
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.

3.7. Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1. Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van:

a. de bestemming 'Wonen', wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten.

3.7.2. Afwegingskader

a. Een in 4.7.1 onder a genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld mits:
    1. de wijziging met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt;
    2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

3. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden plaatsvindt.

3.7.3. Schrappen ongebruikte bouwtitels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen', wijzigen ten aanzien van het schrappen van ongebruikte bouwtitels indien niet binnen één jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan is gestart met de bouw van de woning(en).

3.7.4. Procedureregels

Bij het verlenen van een wijziging nemen Burgemeester en wethouders ingevolge artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, de procedure als opgenomen in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in acht, waarbij de termijn van tervisielegging 6 weken bedraagt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

4. 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.

5. Algemene bouwregels

5.1. Bouwbepaling

Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden enig bouwwerk te bouwen, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

5.2. Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor), bijlage II, artikel 2 en artikel 3, toegestaan.

5.3. Tijdelijke woonunit

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is het toegestaan een woonunit ten behoeve van het tijdelijk verblijf op het bouwperceel van de te bouwen woning voor de duur van maximaal 2 jaar, na afgifte van de omgevingsvergunning op te richten. Voor het plaatsen van de woonunit gelden de volgende voorwaarden:

a. de maximale oppervlakte van de woonunit bedraagt 75 m2;
b. de maximale bouwhoogte van de woonunit bedraagt 3,5 m;
c. de woonunit wordt tenminste 1 m uit de voorste en zijdelingse perceelsgrens geplaatst.

5.4. Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6. Overgangsrecht

6.1. Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

6.2. Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid 6.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

6.3. Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 6.1 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.

6.4. Overgangsrecht gebruik

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

6.5. Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4, 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.

6.6. Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4, 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.

6.7. Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 6.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Strateris 32/Scheper, Nederweert’.