



Regels

# Bestemmingsplan

## Leukerstraat 39, 41 en 43

---

Planstatus: ontwerp

Datum: 25 oktober 2021

Plan identificatie: NL.IMRO.0988.BPLeukerst3941en43-ON01

Auteur: G. Bot, AgROM

1 Inleidende regels.....	4
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Verkeer.....	9
Artikel 4 Wonen.....	11
3 Algemene regels .....	16
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel .....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	16
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels.....	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	17
4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 10 Overgangsrecht.....	18
Artikel 11 Slotregel.....	18



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Leukerstaat 39, 41 en 43' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPLeukerst3941en43-ON01 van de gemeente Weert;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aan huis gebonden bedrijf:

een ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;

### 1.4 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;

### 1.5 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;

### 1.6 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 activiteit:

activiteit bedoeld als in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo;

### 1.8 afhankelijke woonruimte:

en extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

### **1.9 ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht;

### **1.10 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.11 bestaand:**

- Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning.
- Onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.14 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

### **1.15 bijgebouw:**

een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden;

### **1.16 bijgebouwgrens:**

de grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen';

### **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 doorlopend gedeelte van een gebouw dat door 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;

### **1.20 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:**

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;

### **1.24 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Archeologische waarden worden hieronder mede begrepen;

### **1.25 detailhandel:**

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

### **1.26 erf:**

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

### **1.27 gebouw:**

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

### **1.28 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel vorm als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

### **1.29 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de 'levende' en 'niet levende' natuur c.q. beplanting;

### **1.30 omgevingsvergunning:**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo;

### **1.31 ondergronds bouwwerk:**

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

### **1.32 peil:**

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

### **1.33 prostitutie:**

het bedrijfsmatig -of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomtgelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

### **1.34 rooilijn:**

een in de verbeelding weergegeven lijn (bouwgrens), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

### **1.35 verbeelding:**

de verbeelding behorend bij dit plan;

### **1.36 voorerf:**

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;

### **1.37 Wabo:**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **1.38 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.;

### **1.39 woning / wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding;

### **1.40 zijerf:**

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

## Artikel 2 Wijze van meten

### Meetvoorschriften

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### 2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

#### 2.2 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.

#### 2.3 de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

#### 2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

#### 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 uitzondering op de meetregels:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0.50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1.00 meter wordt overschreden.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Verkeer

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer;
- b. voorzieningen van verblijf;
- c. solitaire speeltoestellen;
- d. het waterbeheer en de natuurlijke afvloeiing van water;
- e. groenvoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in 3.1 genoemde functies worden gebouwd:

- a. bruggen en duikers;
- b. speeltoestellen;
- c. bouwwerken, installaties, kasten en (kleine) gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, zoals trafohuisjes, pompgebouwtjes, abri's, telefooncellen, telefooninstallaties en gemalen, waarvan de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte maximaal 3,50 m;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen verkooppunten voor motorbrandstoffen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnisch verantwoorde uitrusting van wegen en spoorwegen zoals voorzieningen voor de weg- en spoorverkeerregeling en geleiding, (weg)verlichting en (weg)bewijzeringsborden en/of voor het oprichten van speeltoestellen en/of kunstwerken en/of voor doeleinden van verblijf en/of waterbeheer en/of de natuurlijke afvloeiing van water en/of ten behoeve van geluidswering;
- e. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering, mits de bouwhoogte maximaal 10,00 m bedraagt.
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming;
- g. op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden;
- h. hondentoiletten.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Gebruik van de grond**

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning van de onderkomens en kampeermiddelen;
- c. opslag, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming;
- d. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

1. agrarisch hobbymatig gebruik;
2. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
3. parkeervoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen;
6. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
7. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen passende binnen deze bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

#### 4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw moet in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:
  1. er bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- c. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd, met inachtneming van artikel 4.2.2 sub d;
- d. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen geldt de volgende regel:
  1. maximale goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
  2. maximale bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

#### 4.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen;
- d. ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is
  2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
- e. bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;

#### 4.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;
- d. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder

- dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;
- e. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidings tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft.

### **4.3 Nadere eisen**

#### **4.3.1 Onderwerpen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

#### **4.3.2 Toepassingscriteria**

De onder artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden;
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.4.1 Gebruik van gronden en opstallen**

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
- b. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. prostitutiedoeleinden;
- e. digitale verkoop;
- f. kamerverhuur;
- g. bed and breakfast;
- h. dakterras.

#### 4.4.2 Parkeren

- a. Elke woning dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 sub a., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat.

##### 4.5.2 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub c., voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangepast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig wordt aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingsvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

##### 4.5.3 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub e., voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag van goederen.

#### **4.5.4 Afwijken ten behoeve van kamerverhuur**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub f., voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. huisvesting voor maximaal 5 personen plaatsvindt;
- b. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten.

#### **4.5.5 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub g. voor een bed & breakfast, mits:

- a. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

#### **4.5.6 Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub h., voor het toestaan van een dakterras op een plat dak mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels**

##### **6.1 Regel ter bescherming van het plan**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

##### **6.2 Bouwverbod**

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

##### **6.3 Ondergrondse bouwwerken**

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 meter.

#### **Artikel 7 Algemene aanduidingsregels**

##### **7.1 geluidzone - industrie**

###### **7.1.1 Verbod**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

###### **7.1.2 Omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1, met dien verstande dat de geluidsbelasting vanwege industrielawaai aan de gevels van de te realiseren geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere waarden welke als maximaal toelaatbaar gelden of tenzij vanwege verkleining of opheffing van de geluidzone - industrie de beperking ter plaatse is opgeheven.



## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor: het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m<sup>2</sup> en geen grotere goothoogte dan 3,00 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations.

### 8.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. (gedeeltelijk) worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid 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.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Leukerstaat 39, 41 en 43'.