

**Korenhuys, Sevenum**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Maatschappelijk	12
Artikel 5	Verkeer	14
Artikel 6	Wonen	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10	Algemene procedureregels	22
Artikel 11	Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	24
Artikel 13	Slotregel	25

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Korenhuys, Sevenum' met identificatienummer NL.IMRO.1507.BPSNKORENHUYS-VA01 van de gemeente Horst aan de Maas.

### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanbouw:

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

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.6 aaneengebouwde woning:

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

### 1.7 aan huis verbonden bedrijf:

Het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan- uit- en bijgebouwen, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan, behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdend met de activiteiten), horeca en prostitutie.

### 1.8 aan huis verbonden beroep:

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven.

Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdend

met de activiteiten), horeca en prostitutie.

**1.9 ander bouwwerk:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.10 bebouwing:**

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.11 bebouwingspercentage:**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.12 bedrijf:**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

**1.13 bestaand bouwwerk:**

Een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.14 bestaand gebruik:**

Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

**1.15 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.18 bijgebouw:**

Een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw waartoe het behoort en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

**1.19 bouwen:**

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

**1.20 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwperceel:**

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

**1.22 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het 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.

**1.25 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals reis- en uitzendbureaus, stomerijen, wasserettes, makelaars, kappers en pedicures.

**1.26 erfafscheiding:**

De afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

**1.27 erotisch getinte vermaakfunctie:**

Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seks-club en een seksautomatenhal.

**1.28 gebouw:**

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

### **1.29 hoofdgebouw:**

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

### **1.30 horeca:**

Een bedrijf waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

### **1.31 huishouden:**

Een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

### **1.32 levensloopbestendige woning:**

Het in een woning op dezelfde bouwlaag aanwezig zijn van voorzieningen zoals slaapkamer(s), toilet(ten), douche, keuken en woonkamer, waardoor een huishouden er in verschillende stadia van de huishoudenontwikkeling goed kan wonen. Een levensloopbestendige woning kan in diverse woningtypen worden gebouwd, zoals aaneengebouwde, vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, geschakelde en patiowoningen.

### **1.33 maatschappelijke voorzieningen:**

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

### **1.34 overig bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.35 overkapping:**

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

### **1.36 patiowoning:**

Een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van de belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

**1.37 peil:**

- a. Voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

**1.38 perceelsgrens:**

De grens van een bouwperceel.

**1.39 prostitutie:**

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

**1.40 seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.41 speelvoorziening:**

Voorzieningen gericht op sportieve activiteiten zoals multifunctionele verharde speelvelden, trapvelden, skatebanen, sport- en spelattributen (doelpalen, basketbalpalen, ballenvangers, etc.).

**1.42 twee-aaneen gebouwde woning:**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen.

**1.43 uitbouw:**

Een gebouw dat 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.

**1.44 voorgevel:**

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

**1.45 voorzieningen van algemeen nut:**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.



**1.46 waterhuishoudkundige voorziening:**

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

**1.47 wet/wettelijke regelingen:**

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

**1.48 woning:**

Een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2     wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     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.

### **2.2     De dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.3     De goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4     De inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.5     De oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6     De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

### **2.7     ondergeschikte bouwonderdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
  - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Gebouwen*

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

## **Artikel 4      Maatschappelijk**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. maatschappelijke voorzieningen;  
met de daarbij behorende
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. tuinen en erven.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en in de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *4.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal zorgwooneenheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' bedraagt maximaal 24;
- b. het hoofdgebouw dient minimaal 1 meter uit de bestemmingsgrenzen te worden opgericht;
- c. de goothoogte en bouwhoogte mogen beide niet meer dan 7,5 meter bedragen;

#### *4.2.3    Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,5 meter uit de bestemmingsgrenzen.

#### *4.2.4    Overige bouwwerken*

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. huisvesting van arbeidsmigranten;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. seksinrichting.

## **Artikel 5     Verkeer**

### **5.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, hondentoilet;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2     Bouwregels**

#### *5.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

#### *5.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 8 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen en -bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in lid 6.5.2; met de daarbij behorende:
- c. wegen en paden;
- d. verblijfsgebied;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. tuinen en erven;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. speelvoorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemeen*

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

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *6.2.2    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt maximaal 82, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' maximaal het aantal woningen is toegestaan zoals aangeduid;
- b. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de bestemmingsgrens te worden opgericht;
- d. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
  - 1. vrijstaande woningen;
  - 2. twee-aaneengebouwde woningen;
  - 3. aaneengebouwde woningen;
  - 4. patiowoningen;
- e. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
  - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 meter aan beide zijden;
  - 2. bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde per woning;
  - 3. bij aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 meter aan één zijde bij eindwoningen;
  - 4. bij patiowoningen aan beide zijden 0 meter;
- g. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer dan 6,5 meter respectievelijk 11,5 meter bedragen;
- h. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is een erker toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de horizontale diepte van de erker bedraagt maximaal 1 meter;
2. de breedte van de erker bedraagt maximaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw;
3. de goothoogte van de erker bedraagt maximaal 3,5 meter.

### 6.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bouwperceel voor maximaal 70% mag worden bebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan.

### 6.2.4 *Overige bouwwerken*

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

## 6.3 **Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## 6.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 6.4.1 *Afwijken van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub a, en een groter aantal hoofdgebouwen toestaan dan is aangegeven middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', onder de volgende voorwaarden:

- a. het totale aantal woningen binnen het plangebied niet meer bedraagt dan is toegestaan krachtens lid 6.2.2 sub a;
- b. binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- c. ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
- d. de realisatie van de woningen past binnen een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig beeld).

### 6.4.2 *Een groter aantal woningen*

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub a, en het bouwen van meer hoofdgebouwen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond dat er behoefte is aan extra woningen en daarmee aan hoofdgebouwen binnen het



- plangebied;
- b. binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
  - c. ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
  - d. de realisatie van extra woningen past binnen een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig beeld).

#### *6.4.3 Een kortere afstand van de voorgevel tot de bestemmingsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c voor het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op een afstand kleiner dan 3 meter uit de bestemmingsgrens met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

#### *6.4.4 Een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub f voor een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, tot 0 meter, mits:

- a. de woning grenst aan openbaar gebied, of;
- b. de woning levensloopbestendig gebouwd wordt, waarbij de maximale goothoogte 3,5 meter bedraagt;

in alle gevallen geldt dat er geen onevenredige aantasting ontstaat van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan in de vorm van een huishouden;
- b. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan ter plaatse van een parkeervoorziening;
- e. horeca;
- f. seksinrichting.

#### *6.5.2 Aan huis verbonden beroepen of -bedrijven*

Een aan huis verbonden beroep of -bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken;
- b. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. er vindt geen buitenopslag en buitenstalling plaats;
- e. degene die het aan huis verbonden beroep of -bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- f. door de beroeps- of bedrijfsuitoefening ontstaat geen onevenredige overlast of hinder voor de

woonomgeving;

- g. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- h. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of -bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel.

## **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1, sub a, voor het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. per woning mogen maximaal 10 personen worden gehuisvest;
- b. per straat mag maximaal in 10% van de woningen een arbeidsmigranten huisvesting worden gerealiseerd en mogen, eveneens per straat, maximaal 2 woningen met deze functie aaneengesloten zijn;
- c. het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die (grotendeels) binnen de gemeente Horst aan de Maas werkzaam zijn;
- d. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 8      Algemene afwijkingsregels**

### **8.1      Algemeen**

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

### **8.2      Voorwaarden afwijking**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 9      Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Parkeerregel**

#### *11.1.1 Parkeernorm*

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in het beleidsdocument "Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2018" dat is vastgesteld op 3 juli 2019. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.
- c. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder sub b gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

#### *11.1.2 Gebruikswijziging*

- a. Het is verboden om de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming indien daardoor een toename van de parkeerbehoefte ontstaat.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a van dit artikel indien er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in lid 11.1.1.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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.

#### 12.2 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 in sub 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.

#### 12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.



## **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Korenhuys, Sevenum'.

