

REGELS

Behoort bij besluit
van de Raad van
de gemeente LITH
d.d. 25 mei 2010

Mij bekend,
De griffier van de
gemeente LITH,



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3	Tuin	6
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	7
Artikel 5	Wonen - Woonhuizen	8
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	11
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 7	Algemene bouwregels	11
Artikel 8	Algemene ontheffingsregels	13
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 10	Algemene procedureregels	14
Artikel 11	Overige regels	14
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 12	Overgangsrecht	15
Artikel 13	Slotregel	16

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'BIEB-kavels, Lith-Oost' van de gemeente Lith.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0808.BPbieblithoostlit-VG01 met de bijbehorende regels.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

aaneengebouwd:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

aan-huis-verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.

achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

bebouwing:

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

bed and breakfast:

het bieden van overnachtingaccommodatie in een woonhuis door de hoofdbewoner in de vorm van een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en/of avondmaaltijd.

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

bijgebouw:

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

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.

bouwgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

detailhandel:

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

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

gebouw:

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

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 - 1 een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 - 2 de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

kelder:

een geheel of nagenoeg geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

peil:

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

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen of aanlokken.

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:

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

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

oppervlakte van een bouwwerk:

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

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden met de bestemming wonen gelegen hoofdgebouwen;
- b ondergeschikte bebouwing;
- c aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals terrassen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte:
 - 1 van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2 van erf- en terreinafscheidingen, die een afscheiding vormen van de openbare weg, niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer dan 1,80 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

3.2.2 Carports

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1 mogen op deze gronden carports worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a Carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de woning en op hoeksituaties ten minste 5 m achter de voorgevellijn.
- b De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 4 Verkeer – Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
- b erven, pleinen en paden;
- c parkeervoorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten;
- g terrein voor markten, standplaatsen en evenementen;
- h voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' deze gronden uitsluitend voor de functie van parkeervoorzieningen en de ontsluiting daarvan mogen worden gebruikt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³.
- b De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Wonen – Woonhuizen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonhuizen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in de vorm van halfvrijstaande en aaneengebouwde woonhuizen;
- b aan-huis-verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- c parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 15.
- c De afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw van een halfvrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 3 m bedragen, met dien verstande, dat het hoofdgebouw ook aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens mag worden geplaatst.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn.
- e De zijgevel van een hoofdgebouw van een aaneengebouwd woonhuis moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel ten minste 2 m daaruit.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- g De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- h Kelders zijn toegestaan.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten ten minste 3 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- b De zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel ten minste 1 m daaruit.
- c De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m bedragen.
- d Carports moeten ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de bijbehorende woning worden gebouwd.
- e De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
- f Dakterrassen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

- b In afwijking van het bepaalde in lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d Op de bouw van carports zijn de regels in lid 5.2.2 van toepassing.

5.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 150 m ²	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouwperceel
bouwperceel van 151 tot en met 200 m ²	65% voor de oppervlakte tot 150 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 201 tot en met 300 m ²	60% voor de oppervlakte tot 200 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 100 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

5.3.2 Parkeren

Bij hoekwoningen en halfvrijstaande woningen dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

5.4.1 Ontheffingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een aanhuis-verbonden beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;

- 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
- 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- 4 het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
- 5 geen detailhandel plaatsvindt;
- 6 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
- b van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, mits:
 - 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- c van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50% gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 kamers voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2 geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- d van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
 - 1 bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
 - 2 op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige ontheffing van kracht is;
 - 3 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
 - 4 de afhankelijke woonruimte binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 - 5 het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

5.4.2 Intrekking ontheffing

Burgemeester en wethouders trekken de onder lid 5.4.1 sub d verleende ontheffing in, indien de bij de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene, die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de ontheffing pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw hebben verlaten.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

7.1.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van een bestemming 'Wonen' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 - 1 de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
 - 2 de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel;
 - 3 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevelrooilijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m.
- c Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woonhuizen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied ten minste 2 m bedraagt.
- d Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

7.1.2 Ontheffing voor overschrijding van bouwgrenzen

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.1.1 sub a.2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens door andere onderdelen van gebouwen dan genoemd in lid 7.1.1, mits:
 - 1 de bouwgrens met niet meer dan 2 m wordt overschreden;
 - 2 de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 m boven een rijbaan en 2,20 m boven een voetpad en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;

- 3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

7.2 Parkeervoorzieningen

7.2.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor 'Tuin', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen – Woonhuizen' aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

7.2.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming gelden de volgende regels;

- a Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1 indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - 2 indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte -voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst- ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d Als voldoende in de zin van voorgaande regels wordt in ieder geval aangemerkt:
 - 1 bij hoekwoningen en halfvrijstaande woningen: 1 parkeerplaats per woning.
- e Burgemeester en wethouders kunnen, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 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 van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijf';
 - 2 de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
 - 3 de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m²;
 - 4 uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
 - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
 - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
 - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging of ontheffing van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Regeling toepasselijkheid Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- b de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

11.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

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, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'BIEB-kavels, Lith-Oost'.