

Gemeente Liesveld

Bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart



19 mei 2009

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Natuur	7
Artikel 4 Recreatie	8
Artikel 5 Wonen - Zorg	9
Artikel 6 Centrum- uit te werken	10
Artikel 7 Woongebied - uit te werken	12
Artikel 8 Leiding - Riool	14
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie	15
Artikel 10 Waterstaat	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 12 Algemene bouwregels	18
Artikel 13 Algemene ontheffingsregels	19
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 15 Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 16 Overgangsrecht	23
Artikel 17 Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart van de gemeente Liesveld.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aanbouw:

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

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfsploeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijgebouw:

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

1.12 bijzondere woonvormen

wooneenheden met een zorgfunctie;

1.13 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.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 detailhandel:

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

1.22 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting/

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.25 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.26 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting.

1.27 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.28 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.30 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.31 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 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.

2.3 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.4 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.5 de hoogte van de eerste bouwlaag:

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.9 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het veenweidegebied;
- b. water.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van 1 m.

3.3 Aanlegvergunning

- a. Ter bescherming van de natuurwaarden als bedoelde in lid 3.1 onder a is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verharderen van kavelpaden met een breedte van meer dan 3,50 m;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een park met bijbehorende verkeers-, groenvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen - Zorg

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in de vorm van woningen en bijzondere woonvormen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, water e.d.;
- b. zorgvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 5,5 m;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 9 m;
- e. de bouwhoogte van overig straatmeubilair niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de (verlengde) voorgevel niet meer bedraagt dan 1 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 2 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.2 onder c tot een goothoogte van 9 m.

Artikel 6 Centrum- uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum- uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijk;
- f. sport;
- g. recreatie;
- h. horeca, hotel en restaurant;
- i. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- j. praktijkruimten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;
- n. groen en water;
- o. wegen;
- p. parkeren;
- q. straatmeubilair;
- r. ter plaatse van de aanduiding "gemaal" uitsluitend voor een gemaal.

6.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in lid 6.1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels, dat:

- a. binnen de bestemming het volgende maximale programma geldt:
 - 1. 100 woningen;
 - 2. supermarkt 1.050 m² b.v.o.;
 - 3. overige detailhandel en dienstverlening 450 m² b.v.o.;
 - 4. horeca 500 m² b.v.o. ;
 - 5. sportzaal, sportvelden en maatschappelijk voorzieningen tot maximaal 3.000 m² b.v.o.;
- b. de ontsluiting van de bestemming voor auto's zal plaats vinden aan de zuidzijde waarbij maximaal twee ontsluitingen over de Tiendweg worden aangelegd;
- c. de Tiendweg als cultuurhistorisch element behouden dient te blijven;
- d. de bestaande bomen aan de oostzijde zoveel mogelijk behouden dienen te blijven;
- e. een doorgaande route voor fietsers en voetgangers wordt aangelegd waarbij de bestemming Recreatie een verbinding krijgt met het nieuwe woongebied Langrak Zuid;
- f. binnen de bestemming voldoende waterberging wordt aangelegd, bij de uitwerking van de bestemming gelden de volgende uitgangspunten:
 - 1. de maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s.ha;
 - 2. bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering (T=100+10% volgens Buishand en Velds) mag er geen inundatie optreden (NBW norm);

3. indien mogelijk wordt uitgegaan van een drooglegging van 0,70 m ten opzichte van het straatpeil (uitgaande van het zomerpeil);
4. onderzocht wordt wat de invloed is van de realisering van de bestemming op de hoeveelheid kwel, waarbij indien nodig, compenserende maatregelen worden getroffen;
- g. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 bouwlagen met kap;
- h. bij de uitwerking van de bestemming op markante punten, ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, een extra bouwlaag met kap mag worden gebouwd.
- i. bij de uitwerking voldoende afstand tussen hinderlijke functies (verlichting sportvelden) en woningen wordt aangehouden.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

6.3.2 Ontheffing

Door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid onder 6.3.1 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

6.4 Uitwerkingsprocedure

Bij toepassing van het bepaalde in lid 6.3.1 (uitwerking) en 6.3.2 (ontheffing) gelden de procedures zoals bepaald in het artikel "Algemene procedureregels".

Artikel 7 Woongebied - uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woonvormen;
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. tuinen, erven,
- e. groen en water;
- f. wegen;
- g. parkeren;
- h. praktijkruimten;
- i. speelvoorzieningen;
- j. sport;
- k. maatschappelijk;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. straatmeubilair.

7.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten de in lid 7.1 bedoelde bestemming uitwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, met inachtneming van de volgende regels:

- a. binnen de bestemming mogen ten hoogste 275 woningen worden gebouwd;
- b. binnen de bestemming mogen gemiddeld maximaal 23 woningen per hectare worden gebouwd;
- c. in het gebied met de aanduiding "Wonen 1" een entree-gebied naar het woonleefhart wordt ingericht waarbij:
 - 1. gebouwd wordt in een lage dichtheid, maximaal 10 woningen per hectare;
 - 2. een zorgvuldige inpassing ten opzichte van de bestaande woningen wordt gerealiseerd;
 - 3. een zone van tenminste 25 m, gemeten uit de westelijke bestemmingsgrens, onbebouwd dient te blijven;
- d. in het oostelijk plandeel wordt een oppervlakte van tenminste 40% van de gronden binnen de bestemming ingericht als een woonmilieu in een waterrijke omgeving;
- e. bij de uitwerking van de bestemming dienen bestaande cultuurhistorische waarden behouden te blijven en worden de volgende regels in acht genomen:
 - 1. voorafgaand aan de uitwerking van de bestemming wordt een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waaruit ook de samenhang van het woonleefhart blijkt;
 - 2. uit het ontwerp dient te blijken hoe bestaande landschappelijke waarden (het slagenlandschap) terugkomen in de stedenbouwkundige structuur van het woongebied waarbij in ieder geval een groot deel van de bestaande water- en groenstructuren, in het verlengde van de bestaande watergangen in het landschap, worden doorgetrokken in het woongebied;
 - 3. deze structuren worden bij de uitwerking gedetailleerd op de kaart (verbeelding) weergegeven;
 - 4. de Tiendweg dient als cultuurhistorisch element behouden te blijven, verwezen wordt naar het bepaalde in artikel Waarde - Cultuurhistorie;
- f. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" de ontsluiting van het woongebied zal plaats vinden;

- g. binnen de bestemming tenminste voldoende waterberging wordt aangelegd, bij de uitwerking van de bestemming gelden de volgende uitgangspunten:
 - 1. de maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s.ha;
 - 2. bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatsverandering ($T=100+10\%$ volgens Buishand en Velds) mag er geen inundatie optreden (NBW norm);
 - 3. indien mogelijk wordt uitgegaan van een drooglegging van 0,70 m ten opzichte van het straatpeil (uitgaande van het zomerpeil);
 - 4. onderzocht wordt wat de invloed is van de realisering van de bestemming op de hoeveelheid kwel, waarbij indien nodig, compenserende maatregelen worden getroffen;
- h. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 lagen;
- i. bij de uitwerking van de bestemming op markante punten, ter versterking van de stedenbouwkundige structuur, een extra bouwlaag met kap mag worden gebouwd.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Bouwverbod

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden.

7.3.2 Ontheffing

Door burgemeester en wethouders kan, zolang de in lid onder 7.3.1 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft, ontheffing worden verleend voor de bouw van bouwwerken op voorwaarde, dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

7.4 Uitwerkingsprocedure

Bij toepassing van het bepaalde in lid 7.3.1 (uitwerking) en 7.3.2 (ontheffing) gelden de procedures zoals bepaald in het artikel "Algemene procedureregels".

Artikel 8 Leiding – Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van hoofdtransportleidingen, met een strook van 5 meter ter weerszijden van de aangeduide leiding.

8.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd.

8.3 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot Leiding - Riool bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden:
 1. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden of het indrijven van voorwerpen in de grond;
 3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 4. het aanleggen van rioleringen, leidingen of kabels;
 5. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).
- b. Het onder 8.3.a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 8.3.a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan.
- d. Advisering
 1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 8.3.a wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied', wijzigen indien dit voor een goede stedenbouwkundige uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht.

8.4.2 Procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

9.2 Bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van:

- a. voor lichtmasten 9 m;
- b. voor het overige 5 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen op voorwaarde, dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een ontheffing in redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen wordt door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Artikel 10 Waterstaat

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Primair

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding met de daarbij behorende andere bouwwerken en werkzaamheden.

10.1.2 Secundair

De voor Waterstaat aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemming(en).

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming als bedoeld in lid 10.1.1 worden gebouwd.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de bestemmingen als bedoeld in lid 10.1.2, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de waterhuishouding dit toelaten;
- b. alvorens de ontheffing te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Toepassing bouwverordening

De voorschriften 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 richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

12.2 Fasering / sociale woningbouw

Binnen de uit te werken bestemmingen geldt dat per jaar maximaal 50 woningen per jaar worden gebouwd. Van het totaal aantal te bouwen woningen dient minimaal 40% van de woningen in de sociale sector te worden gebouwd.

12.3 Ondergronds bouwen

12.3.1 Algemeen

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

12.3.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.3.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene ontheffingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10 m zal worden gewijzigd en de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van bestaande percelen.
- c. het verschuiven van bestemmingsgrenzen als bedoeld in Artikel 6 Centrum- uit te werken en Artikel 4Recreatie indien goede uitvoering van het stedenbouwkundig plan dit wenselijk maakt, mits:
 1. de overschrijding wenselijk wordt geacht om te komen tot een versterking van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse;
 2. bij de uitwerking van de bestemming Centrum- uit te werken een onderliggende stedenbouwkundige plan wordt opgesteld waaruit blijkt dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en cultuurhistorische inpassing ten opzichte van het Schootsveld;
 3. vooraf een positief advies is verkregen van de rijksdienst van monumentenzorg;
 4. per saldo geen sprake is van toename van bebouwd grondoppervlak plaats vindt;
 5. voor het overige de bepalingen in de bestemming Artikel 7Woongebied - uit te werken van toepassing is;
- d. het wijzigen van het minimale percentage sociale woningbouw indien dit uit oogpunt van volkshuisvesting noodzakelijk wordt geacht.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Indien toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen ontheffingsregelingen, dan wel een besluit tot wijziging van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voorbereid, is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart 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,

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

16.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

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

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 16.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 16.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Langerak Zuid / Woonleefhart.