

Herziening Dorpshart Grashoek

Gemeente Peel en Maas

COLOFON

Status: concept

Datum:

Zaaknummer:

IMRO-Code: NL.IMRO.1894.BPL0217-ON01

Auteur(s):

Ontwerp:

Vastgesteld:

Onherroepelijk:

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Wonen	10
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	17
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 9	Overgangsrecht	21
Artikel 10	Slotregels	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Dorpshart Grashoek', met identificatienummer NL.1894.BPL0217.ON01 van de gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.7 bed en breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.8 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 en niet zijnde een seksinrichting.

1.9 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten cq. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse welke zijn opgenomen in bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.10 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens huishouden), wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.12 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welk zijn opgenomen in bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.13 bestaand:

situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

de geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 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.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.26 erfafscheiding:

afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.27 evenement:

een publiekgerichte activiteit die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

1.28 gebouw:

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

1.29 geschakelde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken met (een) andere bijbehorend bouwwerk(en) of hoofdgebouw is verbonden.

1.30 gestapelde woning:

een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.31 gevellijn:

de als zodanig aangegeven lijn waar de voorgevel van het hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 huishouden:

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.34 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.35 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.36 kelder:

een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is.

1.37 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

1.38 nutsvoorzieningen:

voorzieningen voor op het openbare net aangesloten voorzieningen van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, alsmede containers voor glas, kleding, plastic etc.

1.39 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.40 ondergeschikt:

een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.41 ondergronds bouwen:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.42 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport en een luifel.

1.43 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.44 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf door eenzelfde persoon of een zelfde groep personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken en waardoor die ruimte als reguliere woning is aan te merken.

1.45 prostitutie:

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

1.46 twee- aaneen gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.47 voorgevel:

gevel aan de voorzijde van een gebouw gerelateerd aan de grens van het bouwvlak die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.48 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.49 voorkant van een hoofdgebouw:

staat gelijk aan de voorgevel, met uitzondering van erkers, luifels, overkappingen en dergelijke ondergeschikte bouwdelen.

1.50 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.51 wonen:

wonen in een woning, zijnde een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.52 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

1.53 zolder:

ruimte(n) onder een kap, voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 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.

2.4 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 als bedoeld in artikel 6.2 .

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. een beroep of bedrijf aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.3;
- c. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.2;
- d. tuinen en erven;
- e. paden- en ontsluitingsvoorzieningen;
- f. boven-en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, in de vorm van een woning gelden de volgende regels:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan maximaal 13 woningen;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 7 meter, respectievelijk 11 meter;
- c. De voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 3 meter bedraagt.
- d. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'kap' dienen de woningen een kap met een helling van minimaal 30 graden te bevatten.
- e. Met inachtneming van het bepaalde in lid b en c, bedraagt de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens:
 - bij een vrijstaande woning minimaal 2 meter aan beide zijden;
 - bij twee-aan-een-gebouwde en geschakelde woningen minimaal 2 meter aan beide zijden.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bepaald onder e;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,30 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;
- e. overkappingen voor de voorgevel aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens maximaal 3,5 meter bedraagt;

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij de woning toegestaan.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerverhuur;
- d. woningsplitsing;
- e. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 3.3.2;
- f. verblijfsrecreatie;
- g. buitenopslag;
- h. het plaatsen van onderkomen en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- i. seksinrichtingen.

3.3.2 *Evenementen*

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

3.3.3 *Beroep of bedrijf aan huis*

Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (Bijlage 1 bij de regels) of hiermee naar aard en omvang gelijkt te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
 1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 35 m² bij bouwpercelen tot 750 m² tot 1500 m²;
 3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m².
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan de het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op

- zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. het geen activiteiten betreft die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of op een industrieterrein;
- k. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- l. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- m. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmeting 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur in de woning, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

3.4.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 voor het gebruik ten behoeve van mantelzorg in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. er geen tweede woning ontstaat;
- b. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
- c. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- e. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning / mantelzorg.

3.4.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning (met uitzondering van appartementen, flats of duplexwoningen) en/of in de bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
- b. maximaal 25% van de bewoonde oppervlakte mag worden ingericht als bed en breakfast;
- c. er maximaal 4 slaapplekken in maximaal twee slaapkamers per bouwperceel worden toegestaan;
- d. er qua bouwkundige opzet, indeling en maatvoering geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

- f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de verkeersveiligheid;
 - 2. het woon- en leefklimaat;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ongerenontmoetingsplaatsen;
- g. hondenuitlaatplaatsen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. waterlopen en waterpartijen, waaronder wadi's;
- k. (ondergrondse) afvalinzamelingspunten;
- l. vervoersvoorzieningen, zoals bushokjes/abri's;
- m. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.4.2;
- n. terrassen;
- o. standplaatsen;
- p. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nuts- en openbaar vervoer voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw maximaal 15 m² bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 12 meter bedraagt;
 - 2. een overkapping, waarvan de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van terrassen en jongerenontmoetingsplaatsen zijn niet toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van terrassen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van terrassen, in de vorm van een uitval/zonnescherm, met dien verstande dat:

- a. de uitval/ het zonnescherm aan de gevel dient te worden bevestigd;
- b. de hoogte en de diepte maximaal 4 meter bedraagt;
- c. het bouwen geen onevenredig gevaar oplevert voor de verkeersveiligheid en/of de verblijfsfunctie.

4.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 4.2.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde voor jongerenontmoetingsplaatsen, met dien verstande dat:

- a. dit geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. kamperen;
- b. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
- c. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 4.4.2;
- d. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- e. buitenopslag.

4.4.2 Evenementen

Evenementen zijn onbeperkt toegestaan voor de duur van maximaal tien aaneengesloten dagen, inclusief op- en afbouw.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de vergroting van een aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' grenzende tuin, met dien verstande dat:

- a. de effecten op de omgeving niet zullen toenemen;
- b. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- c. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht;
- d. bij de wijziging in de bestemming 'Wonen' voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijken, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw / bijgebouw;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen niet aanmerking genomen.

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

6.3 Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerp van het bestemmingsplan dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 *Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot en bouwhoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.3.1 en 6.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en / of te doen en / of laten gebruiken en / of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

7.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken 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. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en / of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

7.3 Parkeren

7.3.1 Bestaande parkeerplaatsen

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van aangelegde parkeerplaatsen voor andere gebruiksdoeleinden dan parkeren.

7.3.2 Parkeernormen

Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen Peel en Maas 2018', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel de nota die volgend op voornoemde nota wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen.

7.3.3 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.3.2 mits de afwijking in overeenstemming is met het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid zoals weergegeven in de 'Nota parkeernormen Peel en Maas 2018' inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor:

- a. het overschrijden van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijving mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. het eerste lid 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig artikel 10.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 10 Slotregels

Deze regels worden aangehaald als: het bestemmingsplan 'Herziening Dorpshart Grashoek' van de gemeente Peel en Maas.

Bijlage bij Regels

Bijlage 1 Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Beroep aan huis	Bedrijf aan huis
Advocaat	Autorijschool (geen theorie)
Accountant – administratieconsulent	Bloemschikker
Alternatieve genezer	Computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
Belastingconsulent	Decorateur
Bouwkundig architect	Fietsenreparateur
Dierenarts	Fitnessstudio
Fysiotherapeut	Fotograaf
Gerechtsdeurwaarder	Goud- en zilversmid
Huidtherapeut	Glazenwasser
Huisarts	Hoedenmaker
Interieurarchitect	Hondentrimmer
Juridisch adviseur	Instrumentenmaker
Kunstenaar	Internetverkoop
Logopedist	Kaarsenmaker
Medisch specialist	Kapsalon
Notaris	Klompenmaker
Oefentherapeut Cesar/Mensendieck	Koeriersdienst
Organisatieadviseur	Lijstenmaker
Orthopedagoog	Loodgieter
Psycholoog	Meubelmaker
Raadgevend adviseur	Muziekinstrumentenmaker
Redacteur	Nagelstudio/pedicure
Registeraccountant	Pottenbakker
Stedenbouwkundige	Prothesenmaker
Tandarts	Reisorganisatie (kleinschalig)
Tandarts – specialist	Reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-Tv's/ horloges etc.)
(al dan niet beëdigd) tolk-vertaler	Schoonheidsspecialist
Tuin- en landschapsarchitect	Traiteur
Verloskundige	Tv/radio reparateur
	Zadelmaker

Gemeente Peel en Maas

Bezoekadres

Gemeente Peel en Maas
Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
Tel.: (077) 306 66 66

Postadres

Gemeente Peel en Maas
Postbus 7088
5980 AB Panningen