

Braakakker 1 te Kaatsheuvel

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
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 7	Overgangsrecht	18
Artikel 8	Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Braakakker 1 te Kaatsheuvel van de gemeente Loon op Zand.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.BPBraakakker1-ON01 met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis gebonden bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend.

1.4 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

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 aangebouwd bijgebouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ongeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, 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.

1.10 Bed and Breakfast

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf. Het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een Bed and Breakfast in de gemeente Loon op Zand gesteld op vijf en het wonen moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.

1.11 begane grond:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.12 bestaand:

aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.23 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens belwinkel en internetcafé.

1.24 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang.

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.27 hoofd(woon)verblijf:

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.28 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.29 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.30 luifel:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie of een overkapping direct verbonden aan een gebouw waarbij het overstekende deel dieper is dan 0,50 m.

1.31 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.32 overkappingen:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.33 overstek:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

1.34 peil:

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.

in andere gevallen:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.35 seksinrichting:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pomografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pomografische aard worden gegeven;
- een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pomografische aard worden gegeven;
- een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen

uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.36 voorgevellijn:

een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel en het verlengde daarvan.

1.37 vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.38 weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.39 wonen:

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

1.40 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

1.41 woonhuis:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens.

2.2 de breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.3 langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de diepte van een overstek of luifel:

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.5 de (horizontale) diepte van een gebouw:

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, waarbij gemeten wordt met de buitenwerkse gevelvlakken.

2.6 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.

2.7 de inhoud van een bouwerk

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.

2.8 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.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. een verkeersontsluiting, ter plaatse de figuur 'as van de weg';
- e. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- f. water- en waterhuishoudkundige activiteiten

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene regels:

- a. op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in bouwwerken ten dienst van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in het inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.
- b. hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden overeenkomstig de bouwwijze zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;

3.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-boerenerf' dienen hoofdgebouwen voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer minder bedraagt dan 45° en niet meer bedraagt dan 50°;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-boerenerf' bestaan hoofdgebouwen uit 1 bouwlaag met een kap;

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-boerenerf' mogen bijgebouwen niet worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bouwaanduiding - overkapping';
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen of overkapping mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
- f. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
- g. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan niet meer dan 4 m overschrijden;

- h. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse de aanduiding 'bijgebouwen' mag:
 - 1. voor bouwpercelen die niet groter zijn dan 750 m² niet meer bedragen dan 75 m²;
 - 2. voor bouwpercelen die groter zijn dan 750 m² en niet groter zijn dan 1.000 m² niet meer bedragen dan 100 m²;
 - 3. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² en niet groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 150 m²;
 - 4. voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.500 m² niet meer bedragen dan 200 m²;

3.2.4 *Buiten bouwvlak en aanduidingen*

Buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de portiek of de erker tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;
- b. de oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6 m²;
- c. de breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4 m;
- d. de bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.6 *Overkappingen*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'overkapping' gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één overkapping toegestaan;
- b. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 12 m²;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Levensloopbestendig bouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het in het kader van mantelzorg realiseren van een afhankelijke woonruimte, bestaande uit een slaapkamer met natte cel op de begane grond (levensloopbestendig bouwen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond is, dat de toepassing van de onder 18.2 genoemde bouw mogelijkheden onvoldoende ruimte biedt om een extra slaapkamer en een natte cel op de begane grond te realiseren;
- b. het perceel wordt door maximaal één gezin bewoond;
- c. het oppervlak van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;

- d. het totaal van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- e. de bouw van de afhankelijke woonruimte mag niet tot gevolg hebben dat het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4 m;
- g. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige straatbeeld plaats;
- i. er ontstaat stedenbouwkundig en architectonisch een evenwichtig geheel met het op het perceel aanwezige hoofdgebouw en er wordt ook een evenwichtige afstemming gevonden ten opzichte van de zich op het perceel bevindende vrijstaande gebouwen;
- j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat met name de bezonning van belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

3.3.2 Hogere bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e. en een grotere bouwhoogte voor vrijstaande bijgebouwen toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de oppervlakte van het bouwperceel dient ten minste 750 m² te bedragen;
- b. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. voor zover de bouwhoogte meer bedraagt dan 4,5 m, dient de afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrens ten minste even groot te zijn als de overschrijding van de bouwhoogte van 4,5 meter, vermeerderd met 1 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

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

- a. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het betreft een aan-huis-gebonden beroep;
- b. gronden en bouwwerken voor detail- en andere handel, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning; bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan;

3.4.2 Aan-huis-gebonden-beroepen

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m².
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning..

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan indien het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels binnen 1 jaar na de ingebruikneming van alle nieuwe woningen is aangelegd en in stand wordt gehouden;

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen is uitsluitend toegestaan indien binnen het plangebied watercompensatie met een omvang van ten minste van 138 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt alleen verleend als:

- d. uit een akoestisch maatregelenonderzoek bij de aanvraag blijkt dat de geluidwering van de gevels is gebaseerd op de gecumuleerde geluidsniveaus van het wegverkeerslawaai en het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van de bedrijfsvoering van de Efteling, waarbij de inpandige geluidsniveaus worden gebaseerd op artikel 3.3 van het Bouwbesluit, en;
- e. aangetoond is dat de geluidwering van de gevels zodanig is dat in geluidgevoelige ruimtes voldaan wordt aan een binnenwaarde van $L_{Amax} = 55 \text{ dB(A)}$.

Bij de berekeningen onder a. en b. dient uitgegaan te worden van de geluidbelastingen zoals genoemd in het akoestisch rapport VL.1915.R01.rev4 "Akoestisch onderzoek Herontwikkeling Braakakker 1 in Kaatsheuvel" d.d. 20 januari 2023 van Kraaij Akoestisch Adviesbureau, zoals dat als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4, ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

3.5.2 Bewoning vrijstaand bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 voor het bewonen van een vrijstaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een CIZ of GGD-verklaring of een verklaring van de behandelend arts;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. ter plaatse van de bewoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen;
- f. de bewoning vindt plaats op een vloeroppervlakte van maximaal 85 m²;
- g. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verlenen van mantelzorg door (mantelzorgverlener) ten behoeve van (mantelzorgontvanger);
- h. binnen één maand na beëindiging van de zorgvraag dient het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg te worden beëindigd en dit dient schriftelijk gemeld te worden aan het bevoegd gezag;
- i. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke

woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient dit bijgebouw door het verwijderen van de essentiële woonvoorzieningen ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning;

- j. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van de afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient het bijgebouw weer overeenkomstig de bestemming te (kunnen) worden gebruikt.

3.5.3 *Bed and Breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 voor het vestigen van een Bed and Breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen mits de hoofdfunctie, te weten 'wonen' of 'agrarisch' gehandhaafd blijft;
- b. de initiatiefnemer van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- c. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- d. het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt;
- e. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitgesloten;
- f. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- g. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
- h. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
- i. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
- j. het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
- k. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van één week;
- l. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- m. de extra parkeerdruk die voortvloeit uit het toegevoegde gebruik dient opgevangen te worden op eigen terrein. Dit mag er dus niet toe leiden dat de initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan parkeren. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan van het bovenstaande in sommige gevallen worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand;
- n. controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
- o. gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Algemeen gebruiksverbod

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

5.2 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

- a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. ten behoeve van een seksinrichting;
- e. als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de ontheffing een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
- b. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden;
 3. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt.

6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 6.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. hiermee geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Braakakker 1 te Kaatsheuvel'.

