



GEMEENTE STEENBERGEN REGELS

BESTEMMINGSPLAN 'LAURENTIUSDIJK'

INHOUD REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Wonen	11
3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbelregel	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 10	Algemene procedureregels	14
Artikel 11	Overige regels	14
4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 12	Overgangsrecht	15
Artikel 13	Slotregel	15

Bijlage 1

Beplantingsplan

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **plan**

het bestemmingsplan 'Laurentiusdijk, Welberg' met identificatienummer NL.IMRO.0851.bgBPLaurentiusdijk-v003 van de gemeente Steenbergem;

1.2 **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 **aanbouw**

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.4 **aanduiding**

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

1.5 **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aan-huis-gebonden beroep**

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.7 **achtererfgebied**

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 **bebouwing**

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

1.9 **bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 **bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 **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;

- 1.12 bijgebouw**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische en functioneel zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 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 is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;
- 1.16 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.17 bouwperceelsgrens**
de grens van een bouwperceel;
- 1.18 bouwverordening**
bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;
- 1.19 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.20 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;
- 1.21 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 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 een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

- 1.23 *gebouw***
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 *groepsrisico***
de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding) én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- 1.25 *hoofdgebouw***
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.26 *huishouden***
één persoon woonachtig in één wooneenheid of woning of een aantal door eerste-graads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid of woning (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt;
- 1.27 *kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten***
het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;
- 1.28 *kwetsbaar object***
- a kwetsbaar object; een object zoals bedoeld in artikel 1, lid I uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - b beperkt kwetsbaar object; een object zoals bedoeld in artikel 1, lid b uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.29 *milieucategorie***
milieucategorie zoals beschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009;
- 1.30 *omgevingsvergunning***
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- 1.31 *overkapping***
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

- 1.32 *peil***
a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan of maximaal 2 m van een weg grenst: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
b in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;
- 1.33 *plaatsgebonden risico***
de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding), aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven;
- 1.34 *praktijkruimte***
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar zijn aard gelijk te stellen gebied;
- 1.35 *prostitutie***
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.36 *seksinrichting***
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.37 *straatprostitutie***
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;
- 1.38 *verkoopvloeroppervlakte***
de voor het publiek toegankelijke (winkel)ruimte;
- 1.39 *volumineuze detailhandel***
detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;
- 1.40 *voorgevel- / achtergevellijn***
de denkbeeldige lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden;
- 1.41 *vorste bouwperceelsgrens***
de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste bouwperceelsgrens aan;

1.42 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.43 woning, vrijstaand

een woning die in constructief en visueel opzicht vrij staat van een andere woning of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.44 zijdelingse bouwperceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

- 2.1.1 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;
- 2.1.2 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk
- a vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
 - b indien de dakhelling meer dan 60 graden bedraagt mag de maximale bouwhoogte van een gebouw de goothoogte niet overschrijden; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.
- 2.1.4 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.1.5 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 plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

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

2.3 Dakkapellen en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%). In dat geval wordt de goot of boeiboordhoogte van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

2.4 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch grondgebruik;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c siertuinen.

3.2 *Bouwregels*

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn toegestaan met dien verstande dat:

- a de bebouwingsoppervlakte maximaal 10 m² per bouwperceel bedraagt;
- b de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en afscheidingen ten behoeve van dierenverblijven zijn toegestaan waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b parkeren;
- c water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

Uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag voor:

- a erfscheidingen niet meer bedragen dan 1 m;
- b overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 5 **Wonen**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in een woning en in samenhang daarmee de uitoefening van een aan-huisgebonden beroep;
- b ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen;

met de daarbij behorende:

- c bijbehorende bouwwerken;
- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e erven;
- f tuinen;
- g paden;
- h water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i parkeerplaatsen.

5.2 **Bouwregels**

Op deze gronden mag met in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 2,5 m te bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 2 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- b aan- en bijgebouwen dienen in de zijdelingse bouwperceelsgrens of minimaal 1 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd te worden;
- c het maximaal gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt 80 m²;
- d de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f aan- en bijgebouwen voor de voorgevel mogen niet worden voorzien van een kap;
- g de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b de bouwhoogte van erfafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

- 5.2.4 Voorwaardelijke verplichting bouwen
Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de oprichting van de eerste nieuw te bouwen woning, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de nieuw aan te leggen beplanting zoals weergegeven in Bijlage 1 'Beplantingsplan' reeds is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- 5.3.1 Aan-huis-gebonden beroep
De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan mits;
- a de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
 - b het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
 - c de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld;
 - d detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
 - e maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken als zodanig gebruikt wordt met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen.
- 5.3.2 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
De uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken is toegestaan mits;
- a de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
 - b indien de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in een garage zullen worden uitoefend, dient ten minste een parkeerplaats op het bij de garage behorende perceel aanwezig te zijn;
 - c detailhandel mag plaats vinden voor zover deze beperkt blijft tot een verkoop in direct verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
 - d maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken wordt als zodanig gebruikt met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - e de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld.
- 5.3.3 Strijdig gebruik
Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval verstaan:
- a het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteit, anders dan bedoeld in artikel 5.3.2;
 - b de uitoefening van detailhandel, behoudens de uitoefening van detailhandel in beperkte mate die verband houdt met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d het gebruik van een woning/wooneenheid door meerdere huishoudens is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

- a het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
 - 1 afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - 2 overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - straalpad

In de als 'vrijwaringszone - straalpad' bestemde gebieden mogen bouwwerken worden opgericht tot een hoogte van ten hoogste 44 meter boven N.A.P.. Daarbij dient het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingsregels in acht te worden genomen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, al dan niet in het kader van een omgevingsvergunning, nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken. De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

- a de woonsituatie
 - het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen de vigerende bestemming, voorzover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - 1 de lichttoetreding/bezonnning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - 2 het uitzicht;
 - 3 de aanwezigheid van voldoende privacy;
- b het straat- en bebouwingsbeeld
 - in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing met aandacht voor:
 - 1 een goede verhouding tussen bouwmassa's en gevelbeelden;
 - 2 de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
 - 3 de hoogtedifferentiatie;
 - 4 een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
- c de verkeersveiligheid
 - 1 ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken van wegen;
- d de sociale veiligheid
 - 1 ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;
- e de gebruiksmogelijkheden
 - 1 ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- 12.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 12.1.2 Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 12.1.3 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.

12.2 *Overgangsrecht gebruik*

- 12.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 12.2.2 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.
- 12.2.3 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.
- 12.2.4 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.

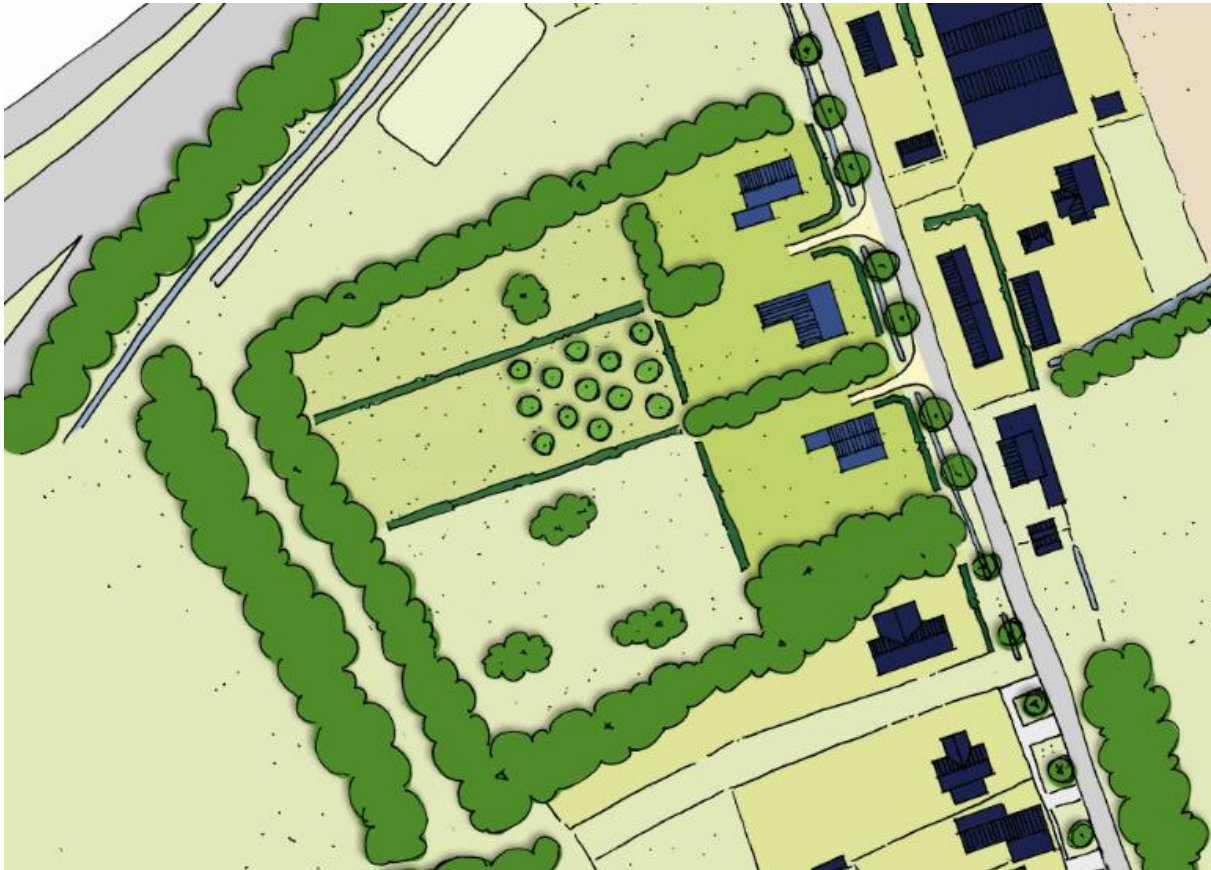
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Laurentiusdijk, Welberg'.

Bijlage 1

Beplantingsplan



Concretisering investeringen in het kader van het landschapplan:

Erfscheidingsen, verdichten houtsingels en boomgaard

Verdichten houtsingel met ca. 20 bomen met een stamdoorsnede van 20 cm per stuk ca. € 400,00 incl. vervoerskosten en aanplantkosten	€ 8.000,00
Aanplant bomen in houtsingel 1 man, 1 dag à € 35/pp/u	€ 280,00
Aanplanten hagen als erfafscheidingsen ca. 280 m aan gemixte boerenhaag, 7 st/m, haagplantsoen maat 80/100: <ul style="list-style-type: none"> • aanmaken plantstrook € 560,00 • aanschaf plantsoen 1960 stuks (7x280) à €0,80 p/s € 1.568,00 • aanplanten hagen: 2 man a €35/pp/u voor 1 dag € 560,00 	€ 2.688,00
Realisatie boomgaard met ca. 15 bomen met een stamdoorsnede van 10 cm per stuk ca. € 200,00 incl. vervoerskosten en aanplantkosten	€ 3.000,00
Aanplant bomen in boomgaard 1 man, 1 dag à € 35/pp/u	€ 280,00
Totaal	€ 14.248,00