

Artikel 23 Wonen

(zie ook toelichting par. [6.2.2.22](#))

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.2 Bouwregels

23.3 Nadere eisen

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.1 Bestemmingsomschrijving

(terug naar begin van artikel [23](#) - [Wonen](#))

- a. De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. [wonen](#) met dien verstande dat:
 - gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen zijn toegestaan.
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.
 - ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' én 'twee-aaneen' binnen één bouwperceel, zowel vrijstaande, vrijstaande geschakelde als twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan.
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw Catharina Daemenstraat Heythuysen', uitsluitend zorgwoningen zijn toegestaan;
 - één vrijstaande woning of twee halfvrijstaande woningen zijn toegestaan zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw Luytersteegstraat Heythuysen' en 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw Zadelmakerslaan Heythuysen';
 - wonen in woonwagens uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' is toegestaan;

- ter plaatse van bestaande woningen waarvoor geen bouwaanduiding is opgenomen voor het toegestane woningtype (vrijstaand, tweeaaneen, aaneengebouwd, gestapeld), uitsluitend de bestaande woningtypes zijn toegestaan.
 - 2. bijzondere woonvorm;
 - 3. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het in het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken betreft;
 - 4. ruimtelijk niet relevante evenementen, met inachtneming van het bepaalde in lid 23.5.4;
 - 5. uitoefening van
 - een bedrijf aan huis;
 - een beroep aan huis;
- b. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden tevens bestemd voor (een):
 1. atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
 2. bed & breakfastvoorziening met een capaciteit van ten hoogste 8 personen in maximaal 4 kamers en met een maximum verblijfsduur van 6 weken, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 3. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en/of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente';
 4. detailhandel op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 5. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 6. een ontsluitingsweg, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
 7. galerie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie';
 8. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 9. horeca in categorie 1 en/of 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 10. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 11. kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
 12. logies, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logies';

13. ondergeschikte horeca van categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
14. opslag van goederen door derden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag Weergraaf 33 Horn';
15. praktijkruimte, ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
16. recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' en tot maximaal het aantal zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
17. seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
18. timmerbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf';
19. uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en openbare dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
20. vluchtpad, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad';
21. wonen in een kasteel, inclusief publieksgerichte rondleidingen en activiteiten alsmede opslag van machines en materieel ten behoeve van het beheer en onderhoud van het kasteel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kasteel';
22. woonwagenstandplaatsen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
23. woonzorgcomplex, ter plaatse van de aanduiding 'woonzorgcomplex';
24. zorgwoning(en), ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 43.3.

23.2 Bouwregels

(terug naar begin van artikel 23 - Wonen)

23.2.1 Algemeen

23.2.2 Woningen

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

23.2.5 Erkers

23.2.6 Carport tot aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn

23.2.7 Regels ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Busschopsweg en Biesstraat Heythuysen'

23.2.8 Woonwagens

23.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met een maximum van 275 m², met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', het bouwvlak tot maximaal het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd;
 2. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galerie' een grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken is toegestaan ten behoeve van een galerie / beeldentuin;
- c. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' in acht te worden genomen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Molenweg Buggenum', bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak toegelaten.

- e. In afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het aangeduide percentage, met een maximum van 275 m² met dien verstande dat ten minste 30% van het bouwperceel, gelegen achter de achterste grens van het hoofdbebouwingsvlak onbebouwd dient te blijven.
- f. In afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Kasteelweg 1-3 Baexem' een maximum bebouwingsoppervlakte van 1.400 m².
- g. In afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw Catharina Daemenstraat Heythuysen' een bebouwingspercentage van 30%.
- h. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw Zilleveld Neeritter' een maximum bebouwd oppervlak van 800 m².

(terug naar begin van lid [23.2](#) - *Bouwregels*)

23.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen, niet zijnde woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwe woningen zijn niet toegestaan. Uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan.
- b. Vervangende nieuwbouw van woningen is toegestaan, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen.
- c. In afwijking van het bepaalde sub a. zijn nieuwe woningen met bijbehorende bouwwerken toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en met in acht name van het aangeduide maximum, met dien verstande dat:
 1. Inclusief gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen het aantal woningen binnen het maatvoeringsvlak niet meer mag bedragen dan het maximaal toegestane aantal woningen.
 2. ter plaatse van de functieaanduiding 'specieke vorm van wonen - gekoppelde maatvoering', de middels de figuur 'relatie' met elkaar verbonden maatvoeringsvlakken voor de bepaling van het maximum aantal toegestane woningen als één geheel moeten worden beschouwd.
 3. Het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd:

- binnen het 'bouwvlak';
 - in of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn en/of de bouwvlakgrens aan de zijde van de weg en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan die voorgevelrooilijn en/of bouwvlakgrens;
- d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
1. de bestaande goot- en bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan danwel
 2. de goot- en bouwhoogte die is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
3. 7 meter respectievelijk 10 meter ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' als binnen het maatvoeringsvlak geen aparte maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen.
- e. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 20° en maximaal 50°, met dien verstande dat bij bestaande woningen en/of bij vervangende nieuwbouw het hoofdgebouw mag worden afgedekt met dezelfde afdekking en dakhelling als aanwezig ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e. kan een deel van het hoofdgebouw worden afgedekt met een plat dak, indien sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw als bedoeld in dit lid onder h;
- g. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
1. bij vrijstaande- en bij gestapelde woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
 2. bij halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen, minimaal 3 meter aan één zijde;
- h. In afwijking van het bepaalde onder g. is een uitbreiding van het hoofdgebouw toegestaan tot in de zijdelingse perceelsgrens, mits:
1. de uitbreiding uitsluitend is toegestaan in achtererfgebied;
 2. de maximale goothoogte 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt;
 3. bij vrijstaande woningen uitbreiding uitsluitend is toegestaan aan één zijde van de woning;

- i. In afwijking van het bepaalde onder f. dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Liduinahof Kelpen-Oler', minimaal 1 meter aan beide zijden te bedragen.
- j. De geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten mag bij (vervangende) nieuwbouw niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.
- k. In afwijking van het bepaalde sub c, is een grotere goot- en/of bouwhoogte toegestaan tot maximaal de hoogte van de direct naast gelegen woningen, met dien verstande dat:
 - 1. het 'stedenbouwkundig beeld' niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

(terug naar begin van lid [23.2](#) - [Bouwregels](#))

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter.
- b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter.
- c. De bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in achtererfgebied.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de voorgevelrooilijn worden opgericht indien de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrens groter is dan 2 meter.
- e. Indien sprake is van een garage dient de afstand van de voorgevel van de garage tot de bestemming '[Verkeer](#)' minimaal 5 meter te bedragen.
- f. Bij vrijstaande woningen dient, binnen het bouwvlak, de afstand van bijbehorende bouwwerken tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 2 meter te bedragen;
- g. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm wonen - kasteeltuin' een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwd oppervlak' is binnen het bouwvlak uitbreiding van het hoofdgebouw uitsluitend op de begane grond, in 1 bouwlaag toegestaan.

(terug naar begin van lid [23.2](#) - [Bouwregels](#))

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen:
 1. maximaal 2 meter bedraagt in achtererfgebied;
 2. maximaal 1 meter bedraagt in voorerfgebied;
 3. maximaal 2 meter bedraagt in zijerfgebied, mits:
 - de erf- of terreinafscheiding minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning gelegen is;
 - het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
- b. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte daarvan mag niet meer bedragen dan 3 meter.

(terug naar begin van lid [23.2](#) - [Bouwregels](#))

23.2.5 Erkers

In afwijking van het bepaalde in lid [23.2.1](#) onder a., en lid [23.2.3](#) onder c., is het realiseren van een erker voor de voorgevel en/of een overkapping ter plaatse van de entree van de woning toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de erker c.q. overkapping maximaal 2 meter voor de voorgevelrooilijn mag worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 6 m²;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- d. de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waartegen de erker of overkapping wordt gerealiseerd;
- e. de afstand tot de bestemming '[Verkeer](#)' minimaal 3 meter bedraagt.

(terug naar begin van lid [23.2](#) - [Bouwregels](#))

23.2.6 Carport tot aan of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn

In afwijking van het bepaalde in lid [23.2.1](#) onder a., sub 2. en lid [23.2.3](#) onder c., is het realiseren van een carport tot aan de voorgevelrooilijn en/of gedeeltelijk voor de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de voorgevelrooilijn met niet meer dan 2 meter overschreden wordt;
- b. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 3 meter bedraagt;
- c. het deel van de carport dat voor de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd geen gesloten wanden heeft die tot de constructie zelf behoren;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de carport direct verbonden dient te zijn met een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk;
- f. slechts één carport mag worden gerealiseerd.

(terug naar begin van lid 23.2 - Bouwregels)

23.2.7 Regels ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Busschopsweg en Biesstraat Heythuysen'

In afwijking van en/of ter aanvulling op het bepaalde in lid 23.2, subleden 23.2.1, 23.2.2, 23.2.3, 23.2.4, 23.2.5 en 23.2.6, gelden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Busschopsweg en Biesstraat Heythuysen' de volgende regels:

- a. Woningen:
 - 1. nieuwe woningen zijn niet toegestaan;
 - 2. uitbreiding van bestaande woningen is toegestaan, met dien verstande dat de inhoud na uitbreiding maximaal 450 m³ bedraagt;
 - 3. uitbreiding van bestaande woningen waarvan de inhoud ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan ≥ 750 m³ is, is niet toegestaan;
 - 4. uitbreiding van bestaande woningen waarvan de inhoud ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan < 750 m³ is, is toegestaan met maximaal 20% van de bestaande inhoud, tot een maximum van 750 m³;
 - 5. de maximale goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 5,5 en 8 meter, danwel de bestaande hoogte;
- b. Bijbehorende bouwwerken:
 - 1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 70 m²;
 - 2. de maximale goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk 3 en 4,5 meter, danwel de bestaande hoogte;
 - 3. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot het hoofdgebouw/de woning bedraagt maximaal 10 meter;

- c. De afstand van bebouwing tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 meter bij een weg met een breedte >10 meter en minimaal 10 meter bij overige wegen.

(terug naar begin van lid [23.2](#) - [Bouwregels](#))

23.2.8 Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. Woonwagens zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met dien verstande dat per woonwagenstandplaats maximaal één woonwagen is toegestaan.
- b. Het aantal woonwagenstandplaatsen mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. De maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter.
- d. De maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter.
- e. De minimale afstand tussen twee woonwagens bedraagt 5 meter.
- f. De minimale afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' bedraagt 1 meter.
- g. Voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken is het bepaalde in lid [23.2.3](#) overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de woonwagenstandplaats voor maximaal 60% bebouwd mag worden.
- h. Voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is het bepaalde in lid [23.2.4](#) overeenkomstig van toepassing.
- i. In afwijking van het bepaalde onder e en f, zijn bestaande kortere afstanden toegelaten indien sprake is van een vergunde situatie. Deze kortere afstanden blijven tevens van kracht bij vervanging van de betreffende woonwagens.

(terug naar begin van lid [23.2](#) - [Bouwregels](#))

23.3 Nadere eisen

(terug naar begin van artikel [23](#) - [Wonen](#))

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de benodigde waterberging.;

- d. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- e. ter waarborging van de externe veiligheid;
- f. ter waarborging van de parkeercapaciteit op eigen terrein;
- g. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- h. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- i. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

23.4 Afwijken van de bouwregels

(terug naar begin van artikel 23 - Wonen)

23.4.1 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

23.4.2 Realisatie kap op de woning

23.4.3 Platte afdekking woning

23.4.4 Goot- en bouwhoogte tot maximaal goot- en bouwhoogte aangrenzende woningen

23.4.5 Afwijken van de 'specifieke bouwaanduiding - Busschopsweg en Biesstraat Heythuysen'

23.4.1 Uitbreiding van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot twee bouwlagen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.3 onder a. en b. ten behoeve van het uitbreiden van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk bij de woning tot 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak of een kap met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. de goot- en bouwhoogte maximaal 0,5 meter meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan indien de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is afgewerkt met een plat dak, terwijl het hoofdgebouw is afgewerkt met een kap;
- c. de afstand van de uitbreiding van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk:

1. tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter dient te bedragen bij vrijstaande woningen;
 2. tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen bij halfvrijstaande en vrijstaand-geschakelde woningen ;
- d. indien een kap wordt gerealiseerd, de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
- e. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- f. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- g. de uitbreiding plaatsvindt:
1. binnen het bouwvlak;
 2. in of achter de voorgevelrooilijn en vóór een denkbeeldige lijn op 15 meter uit en evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

(terug naar begin van lid [23.4](#) - [Afwijken van de bouwregels](#))

23.4.2 Realisatie kap op de woning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [23.2.2](#), sub e. ten behoeve van het realiseren van een kap op een woning, indien in de bestaande situatie sprake is van een plat dak, met dien verstande dat:

- a. de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 50° bedraagt;
- b. indien sprake is van een geschakelde of aaneengebouwde bedrijfswoning, ook de aan betreffende bedrijfswoning verbonden andere woning(en) voorzien worden van een kap;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

(terug naar begin van lid [23.4](#) - [Afwijken van de bouwregels](#))

23.4.3 Platte afdekking woning

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [23.2.2](#), sub e., ten behoeve van het realiseren van een plat dak op een woning, met dien verstande dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

- b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

(terug naar begin van lid [23.4](#) - [Afwijken van de bouwregels](#))

23.4.4 Goot- en bouwhoogte tot maximaal goot- en bouwhoogte aangrenzende woningen

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [23.2.2](#), sub d., voor het realiseren van een hogere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal de hoogte van de direct naast gelegen woningen, mits:

- a. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

(terug naar begin van lid [23.4](#) - [Afwijken van de bouwregels](#))

23.4.5 Afwijken van de 'specifieke bouwaanduiding - Busschopsweg en Biesstraat Heythuysen'

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [23.2.7](#), voor het in afwijking van de in dat lid genoemde maatvoeringen uitbreiden van bestaande woningen en/of voor het bouwen of uitbreiden van bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- e. er voldaan is aan de eisen die gesteld zijn in de '[Nota Kwaliteit](#)' (bijlage [1](#) van de regels);
- f. de bouwregels voor de bestemming '[Wonen](#)' voor het overige onverkort van toepassing blijven.

(terug naar begin van lid [23.4](#) - [Afwijken van de bouwregels](#))

23.5 Specifieke gebruiksregels

(terug naar begin van artikel [23](#) - [Wonen](#))

23.5.1 Strijdig gebruik

23.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

23.5.3 Kasteeltuin

23.5.4 Ruimtelijk niet relevante evenementen

23.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor/van:

- a. bedrijvigheid, met uitzondering van de bedrijvigheid als bedoeld in lid [23.1](#);
- b. detailhandel, met uitzondering van:
 1. detailhandel als bedoeld in lid [23.1](#)
 2. een beperkte verkoop in het klein in verband met en ondergeschikt aan de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- c. horeca, behoudens ondergeschikte horeca als bedoeld in lid [23.1](#), met dien verstande dat de oppervlakte van gronden en gebouwen ten behoeve van deze functie maximaal 25 m² bedraagt;
- d. kamerbewoning;
- e. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- f. ruimtelijk relevante evenementen;
- g. seksinrichting;
- h. het gebruik voor woondoeleinden van gronden ter plaatse van de aanduiding '[overige zone - landschappelijke inpassing Vlasstraat 27a Heythuysen](#)', indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschapsinpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage [Z](#) bij deze regels, niet is gerealiseerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van die aanduiding en daarna niet in stand wordt gehouden.

(terug naar begin van lid [23.5](#) - [Specifieke gebruiksregels](#))

23.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een bedrijf aan huis en/of een beroep aan huis is toegestaan in de woning en/of in de bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend een bedrijf aan huis is toegestaan zoals vermeld in of vergelijkbaar met categorie 1 van de '[Lijst van bedrijfsactiviteiten - Kernen](#)' (bijlage [2](#));

- b. een bedrijf aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 30 m²;
- c. een beroep aan huis een gebruiksoppervlak beslaat van in totaal maximaal 80 m²;
- d. bij een gecombineerde uitoefening van het bepaalde onder b. en c. het totale maximale gebruiksoppervlak van 80 m² niet overschreden wordt;
- e. maximaal 30% van het gebruiksoppervlak van de begane grond van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep en/of bedrijf aan huis.

(terug naar begin van lid [23.5](#) - [Specifieke gebruiksregels](#))

23.5.3 Kasteeltuin

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kasteeltuin' staat bij het gebruik van de gronden het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden voorop en zijn de bepalingen van de gemeentelijke erfgoedverordening c.q. de Monumentenwet van toepassing.

(terug naar begin van lid [23.5](#) - [Specifieke gebruiksregels](#))

23.5.4 Ruimtelijk niet relevante evenementen

Het gebruik van gronden voor ruimtelijk niet relevante evenementen is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden die zijn vastgelegd in de geldende 'Beleidsnota evenementen gemeente Leudal' en het geldende 'Uitvoeringsbeleid evenementen gemeente Leudal';
- b. indien het onder a. bedoelde uitvoeringsbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging(en);
- c. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

(terug naar begin van lid [23.5](#) - [Specifieke gebruiksregels](#))