

Afronding Bunderse Hoek

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Verkeer	14
Artikel 5 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7 Algemene bouwregels	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12 Overige regels	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 13 Overgangsrecht	30
Artikel 14 Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek' met identificatienummer NL.IMRO.1948.VHL005BP0012019P-VG01 van de gemeente Veghel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakten van de bouwwerken, in verhouding tot het grondoppervlak van het bouwperceel dan wel het grondoppervlak gelegen binnen het bouwvlak per bouwperceel;

1.7 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.8 begane grondvloer

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.11 bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, daaronder begrepen:

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het 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 nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een dakterras, onderbouw en zolder;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;

- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.22 carport

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.23 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 dakkapel

een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

1.25 detailhandel

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

1.26 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.29 erf

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.30 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.31 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.32 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.33 gebouw

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

1.34 geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;

1.35 hoekperceel

een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.36 hoekwoning

woning die aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.37 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.38 horeca

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

horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, Chinees, drive-in restaurant).

1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:

- hotel.

horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

horeca, categorie 3 "zware horeca"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.39 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.40 mindervalide

een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.41 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant onder peil is gelegen;

1.42 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 7.1);

1.43 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.44 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.45 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.46 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde, en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.47 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.48 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.49 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;

1.50 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.51 perceel

kadastraal perceel;

1.52 pergola

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m¹ h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);

- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.53 prostitutie

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

1.54 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.55 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

1.56 stedenbouwkundige waarde/kwaliteit

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;

1.57 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals, verkeerstekens, wegbekeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen enabri's;

1.58 twee- aaneen gebouwde woning

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

1.59 tuin

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.60 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.61 voorziening van algemeen nut

voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.62 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.63 werk

grondwerk, wegebouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.64 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.65 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.66 woning

een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen.

1.67 zolder

bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.10 brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.11 oppervlak van een bouwperceel

de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. gazons, bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' geluidschermen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' twee ontsluitingswegen ten behoeve van het aangrenzende woongebied;
- g. evenementen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m¹ bedragen.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' moeten de geluidschermen worden geplaatst conform het akoestische onderzoek van 21 mei 2014, zoals opgenomen in de bijlagen bij de toelichting, en mag de hoogte van de geluidschermen niet minder bedragen dan 3 m¹ en niet meer bedragen dan 4 m¹.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het toevoegen van een bouwvlak is niet toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de inrichting van de openbare ruimte;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. paden;
- c. straatmeubilair;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen- en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. evenementen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 m¹;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m¹.

4.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het toevoegen van een bouwvlak is niet toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de inrichting van de openbare ruimte;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
 - 1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - 2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
 - 3. in alle andere gevallen, 45 m²;
- c. wegen;
- d. paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen;
- h. erven;
- i. straatmeubilair;
- j. speelvoorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. werken, geen bouwwerken zijnde, zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 97;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': vrijstaande of twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld': geschakelde woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': 3 of meer aaneengebouwde woningen;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning': patiowoningen;
- d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd op maximaal 5 m¹ afstand achter de voorste bouwperceelsgrens;
- e. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de op de verbeelding als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten, met dien verstande dat de maximale goothoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw 2 m¹ meer mag bedragen dan de op de verbeelding opgenomen maat;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e geldt de maximale bouwhoogte bij patiowoningen voor maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de patiowoning, indien de maximale

- bouwhoogte hoger is dan de aangegeven maximale goothoogte;
- g. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen;
 - h. de afstand van een halfvrijstaand hoofdgebouw en een geschakeld hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen ;
 - i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen;
 - j. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 15 m¹ bij vrijstaande woningen;
 - 2. 12 m¹ bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen;
 - 3. 10 m¹ bij aaneengebouwde woningen;
 - 4. de diepte van het bouwperceel bij patiowoningen, met dien verstande dat vanaf 5 m achter de voorgevel een buitenruimte van minimaal 20 m² onbebouwd dient te blijven.
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mogen op de straten 'Buitenweide' en 'Bisamweide' uitsluitend zijgevels worden georiënteerd.
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' dient ten minste één gevel van de 2^e verdieping, inclusief de kap, en gericht naar de Udenseweg als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' dient ten minste één gevel van de 1^e en 2^e verdieping, inclusief de kap, en gericht naar de Udenseweg als dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidafschermende maatregelen noodzakelijk' mogen geen woningen worden gebouwd.

5.2.3 *Bouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw*

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 - 2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 - 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk alsmede een vergunningplichtige carport mag, bij vrijstaande en twee of meer aaneengebouwde woningen, de voorgevellijn van het hoofdgebouw met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits:
 - 1. de afstand tot de voorste perceelsgrens bij een bijbehorend bouwwerk minimaal 4,50 m¹ en bij een carport 2 m¹ bedraagt, en;
 - 2. het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste perceelsgrens een open wandconstructie heeft.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

maximaal 1 m¹ bedragen en achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹ bedragen, met uitzondering van:

1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

5.2.4 Bouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorste perceelsgrens waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt;
 2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorste perceelsgrens 3 m¹ dient te bedragen;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw:

Oppervlakte gronden achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m ²	40 m ²
300 tot 600 m ²	70 m ²
600 tot 1000 m ²	100 m ²
1000 m ² en groter	10% van de oppervlakte tot een maximum van 200 m ²

met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen en waarbij de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw wordt meegenomen;

- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² van de gronden achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw niet bebouwd mag worden;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- f. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 1 m¹ bedragen en achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹ bedragen,

met uitzondering van:

1. pergola's, waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 2. vlaggenmasten e.d., waarvan de hoogte maximaal 5 m¹ mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

5.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken goothoogte ten behoeve van bebouwingsaccent

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder e en toestaan dat, ten behoeve van accentvorming, de goothoogte van aaneengebouwde woningen incidenteel hetzelfde bedraagt als de maximale bouwhoogte.

5.4.2 Bouwen zonder dove gevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder k en l en toestaan dat een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' of 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' zonder dove gevel wordt gebouwd, mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de noodzaak tot de dove gevel niet aanwezig is.

5.4.3 Bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidafschermende maatregelen noodzakelijk'

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder m en toestaan dat woningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidafschermende maatregelen noodzakelijk', mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat er voldoende geluidafschermende maatregelen (inclusief toepassing van dove gevels) zijn getroffen, die een goed woon- en leefklimaat garanderen.

5.4.4 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 5.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

5.4.5 *Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 sub , onderdeel a voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

5.4.6 *Voorwaarden*

De onder 5.4.1, 5.4.4 en 5.4.5 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 **Gebruiksregels**

5.5.1 *Parkeren*

- a. Bij het oprichten en/of gebruiken van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 5.2.2 dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de parkeernota en de bijlage parkeernormen ('Nota Parkeernormen Meierijstad 2018') vastgesteld door de gemeenteraad van Meierijstad op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

5.5.2 *Voorwaardelijke verplichting*

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 5.1 dient aangetoond te worden dat binnen het plangebied voorzien is van een waterberging van minimaal 511 m³.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8, lid 8.3 onder b voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;

3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

- 45 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

5.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8, lid 8.3 onder c voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één vergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
- f. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- g. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- i. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- j. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- k. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- l. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de vergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m¹ bedraagt.

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Algemene bepaling

Voor het een ondergronds werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil.

7.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

8.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 8.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

- a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
- b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

8.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 8.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- b. gebruik van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- c. gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- d. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. prostitutie;
- f. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning;
- g. niet-instandhouding van het geluidscherm;
- h. niet-instandhouding van gerealiseerde parkeervoorzieningen of voorzieningen voor waterberging.

8.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 8.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn gronden mede bestemd voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrije zone, zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening zijn van toepassing.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 m¹;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m¹;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m¹.

10.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- e. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- g. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².

10.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 8.3 sub f, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. indien, binnen een straal van 75 m¹ van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 m¹ te vallen;
- b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het momenteel geldend kader.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding 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;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

13.2 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 in sub 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 14 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:

bestemmingsplan 'Afronding Bunderse Hoek' van de gemeente Veghel.