

Bovenstehuis 17 te Boekel

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	14
Artikel 5	Tuin	15
Artikel 6	Wonen	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 7	Antidubbeltelregel	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 9	Overgangsrecht	21
Artikel 10	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Bovenstehuis 17 te Boekel van de gemeente Boekel

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHGbovenstehui17-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk, geen gebouw zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.18 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;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 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;

1.21 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.24 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kampeerterrein

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.26 mantelzorg

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

1.27 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.28 perceelgrens

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling

1.29 prostitutie:

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

1.30 raam- en straatprostitutie:

het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken;

1.31 seksinrichting:

een 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 seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf en een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.33 verbeelding

de verbeelding, met het kenmerk NL.IMRO.0755.BPHGbovenstehui17-VA01 van het bestemmingsplan Bovenstehuis 17 te Boekel met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.34 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.35 vrijstaand:

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

1.36 woning:

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

1.37 zijerf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 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;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.6 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.10 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een motorzaak tot maximaal 460 m² bruto vloeroppervlak;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. een museum ter plaatse van de aanduiding 'museum' tot maximaal 655 m² bruto vloeroppervlak;
- d. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
met de bij behorende:
 - e. bouwwerken, tuinen, erven en terreinen;
 - f. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - g. goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afscherpende of maskerende functie naar het omliggende gebied.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. de minimale afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. bedrijfsgebouwen dienen voorzien te worden van een kap met een dakhelling van minimaal 12° en maximaal 45°;
- f. er mag geen grotere afbreuk worden gedaan aan, of er vindt geen grotere aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden en de omliggende (agrarische) bedrijven.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e. het maximale inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- f. de minimale afstand tussen de bedrijfswoning en de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- g. bedrijfswoningen dienen voorzien te worden van een kap met een dakhelling van minimaal 12° en niet meer dan 45°;
- h. er mag geen grotere afbreuk worden gedaan aan, of er vindt geen grotere aantasting plaats van, in de directe omgeving aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden en de omliggende

(agrarische) bedrijven.

3.2.3 *Aan-, uit- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen dient 3 meter te bedragen;
- c. de aan-, uit- en bijgebouwen dienen op minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning geplaatst te worden;
- d. de goot- en nokhoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter;
- e. aan-, uit- en bijgebouwen dienen te worden van een kap met een dakhelling van minimaal 12° en niet meer dan 45°;
- f. de afstand tussen de bedrijfswoning en aan-, uit- en bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag minimaal 3 meter en maximaal 15 meter bedragen.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan alleen worden verleend indien op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de normering zoals opgenomen in de 'CROW-parkeercijfers 2012'. Indien de normen, gedurende de planperiode, wijzigen dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen
- b. Het museum mag niet in gebruik worden genomen dan nadat de, buiten het bouwvlak gelegen, agrarische opstallen zijn gesloopt.

3.3.2 *Specifiek strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. aan huis gebonden beroep;
- c. (moter)crossen;
- d. detailhandel;

- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik; het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en verenigingskamperen wordt verstaan;
- f. een seksinrichting;
- g. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken milieucategorie

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van de milieusituatie met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a en toestaan dat tevens andere bedrijven worden gevestigd, onder voorwaarde dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden aangetast;
- b. het bedrijf voorkomt in de bij regels behorende bedrijvenlijst of het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de in de bedrijvenlijst benoemde bedrijven;
- c. het geen bedrijf betreft uit de indicatieve milieucategorie 3 of hoger;
- d. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of Bevi-inrichtingen betreft.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. de voor 'vrijwaringszone - watergang' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:
 1. erf-, terrein- en perceelsafscheidings;
 2. bouwwerken ten behoeve van het beheer;
- c. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van beheer mag niet meer bedragen dan 2 mete;
- e. pp de als 'vrijwaringszone-watergang' aangeduide gronden zijn in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, geen bouwwerken toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- a. het storten van puin en afvalstoffen, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- b. opslag van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan, tenzij dit ter realisering en/of handhaving van de bestemming dient;
- c. opslag van gebruiksklare of onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Tuin` aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
 - c. parkeren;
- alsmede:
- d. aan huis gebonden beroepen onder de voorwaarde als omschreven in lid 6.3.1 sub h.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de woning.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgen bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd;
- c. de inhoud van de woning mag maximaal 1.000 m³ bedragen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de woning mag niet meer dan 10 meter bedragen
- f. de woningen dienen voorzien te worden van een kap met een dakhelling van minimaal 12° en niet meer dan 45° ;
- g. de minimale afstand tussen de woning en de perceelgrenzen mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand" mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.

6.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen bij de woning

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100m²;
- b. de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- c. de afstand vrijstaande aan-, uit- en bijgebouwen tot de woning (met aanbouw) mag niet minder dan 2 meter en niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. aan-, uit- en bijgebouwen mogen op niet minder dan 3 meter achter de voorgevelrooilijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de woning worden gebouwd en mag niet

breder zijn dan 3 meter.

- e. de goot- en nokhoogte van aan-, uit- en bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 meter en 6 meter;
- f. aan-, uit- en bijgebouwen dienen voorzien te worden van een kap met een dakhelling van minimaal 12° en maximaal 45°;
- g. de diepte van de aan de achtergevel te bouwen aan-, uit- en bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen; gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
- h. de breedte van de aan de achtergevel te bouwen aan-, uit- en bijgebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van de woning.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en voor (het verlengde van) de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 2.1 lid 1 onder c van de Wabo wordt in ieder gevel verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (moter)crossen;
- d. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- e. het houden van een kampeerterrein, waaronder tevens de beoefening van kleinschalig kamperen en verenigingskamperen wordt verstaan;
- f. een seksinrichting;
- g. het gebruik van aanbouwen of vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- h. het (mede)gebruik van woningen voor andere doeleinden dan wonen alsmede de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf/ beroep indien die activiteit op andere wijze wordt uitgeoefend dan begrepen onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie dient zowel visueel als qua aard primair te blijven en de activiteit mag niet leiden tot verstoring van het woongenot ter plaatse en in de directe omgeving;
 - 2. het voor de activiteit te gebruiken oppervlakte mag maximaal 75m² bedragen;
 - 3. de activiteit in of het gebruik van de woning mag niet leiden tot onevenredige publieksaantrekkende werking;
 - 4. de activiteit in of het gebruik van de woning mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en op de parkeerbalans;
 - 5. de activiteit of het gebruik van de woning mag uitsluitend in de woning of een aanbouw worden uitgeoefend.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.3.1 sub h en toestaan dat een aanbouw of vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte komt niet in aanmerking voor zelfstandige voorzieningen, waaronder begrepen aansluitingen voor elektra, gas en water;
- c. bij een in pandige of aangebouwde afhankelijke woonruimte is er altijd sprake van een directe fysiek toegankelijke verbinding tussen hoofdwooning en afhankelijke woonruimte;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte bedraagt maximaal 80m²;
- f. de woonruimte voldoet aan de richtlijnen voor afhankelijke woonruimten of mantelzorg, zoals door het bestuur vastgesteld vanuit oogpunt van (maatschappelijke) zorg;
- g. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in de regels van dit plan voor:

- a. de voorgeschreven afmetingen van de bebouwing, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% mogen bedragen van de in deze regels genoemde, dan wel op de verbeelding aangewezen of daarvan herleiden maten uitsluitend indien bij definitieve uitmeting van het terrein bij de nieuwbouwwerkzaamheden blijkt dat die overschrijding in het belang is van een betere realisering van de bestemming en/of bebouwing, met dien verstande dat dit geen vergroting van bouwvlakken mag inhouden;

8.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bovenstehuis 17 te Boekel' van de gemeente Boekel.