

Regels

bestemmingsplan “Zandhoek- Bergstraat”

Planstatus: concept

Datum: 2019-08-23

Plan identificatie: NL.IMRO.0755.BPzandhkbergstr-VO01

Auteur: Drieweg Advies

1 Inleidende regels	8
Artikel 1 Begrippen	8
1.1 plan	8
1.2 bestemmingsplan	8
1.3 aanduiding	8
1.4 aan- en uitbouw	8
1.5 aan-huis-verbonden beroep.....	8
1.6 afhankelijke woonruimte	8
1.7 bebouwing	8
1.8 bedrijfsverzamelgebouw	8
1.9 bedrijfswoning.....	9
1.10 bestaande bebouwing	9
1.11 bestaand bedrijf	9
1.12 bestaand gebruik	9
1.13 bestemmingsgrens	9
1.14 bestemmingsvlak.....	9
1.15 bouwen.....	9
1.16 bouwgrens	9
1.17 bouwperceel.....	9
1.18 bouwvlak	9
1.19 bouwwerk.....	10
1.20 bijgebouw	10
1.21 detailhandel.....	10
1.22 dienstverlening.....	10
1.23 erf	10
1.24 escortbedrijf	10

1.25 gebouw	10
1.26 grootschalige detailhandel	10
1.27 hoofdgebouw	11
1.28 kantoor	11
1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.....	11
1.30 mantelzorg.....	11
1.31 ondergeschikte detailhandel	11
1.32 overkapping.....	11
1.33 peil	12
1.34 praktijkruimte.....	12
1.35 prostitutie	12
1.36 raamprostitutie	12
1.37 ruimtelijke kwaliteit.....	12
1.38 seksinrichting.....	12
1.39 slopen	12
1.40 Staat van bedrijfsactiviteiten.....	12
1.41 straatprostitutie	12
1.42 voorgevellijn	13
1.43 voorgevelrooilijn.....	13
1.44 voorgevel	13
1.45 woning	13
Artikel 2 Wijze van meten	13
2.1 Afstand	13
2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk.....	13
2.3 Dakhelling.....	13
2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw	14
2.5 Goothoogte van een bouwwerk.....	14

2.6 Inhoud van een bouwwerk.....	14
2.7 Oppervlakte van een bouwwerk	14
2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
3.2 Bouwregels	15
3.2.1 Algemeen.....	15
3.2.2 Afwijking	15
3.2.3 Nadere eisen.....	15
Artikel 4 Bedrijf.....	15
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	15
4.2 Bouwregels	16
4.2.1 Algemeen.....	16
4.2.2 Bedrijfsgebouwen.....	16
4.2.3 Bedrijfswoningen.....	16
4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen	17
4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	17
4.3 Specifieke gebruiksregels	17
4.3.1 Strijdig gebruik.....	17
4.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	18
Artikel 5 Wonen.....	18
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
5.2 Bouwregels	18
5.2.1 Hoofdgebouwen.....	18
5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	18
5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	19
5.3 Specifieke gebruiksregels	19

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	19
5.3.2 Strijdig gebruik.....	20
5.4 Afwijken van de gebruiksregels.....	20
5.4.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten.....	20
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	20
6.1 Bouwregels	20
6.2 Nadere eisen.....	20
6.3 Afwijken van de bouwregels	21
6.4 Specifieke gebruiksregels	21
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	21
7.1 Bouwregels	21
7.2 Nadere eisen.....	22
7.3 Afwijken van de bouwregels	22
7.4 Specifieke gebruiksregels	22
3 Algemene regels.....	24
Artikel 8 Anti-dubbelregel.....	24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels.....	24
9.1 Gebruiksverbod	24
9.2 Vrijstelling gebruiksverbod.....	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 12 Algemene procedureregels.....	25
12.1 Wijzigingsbevoegdheid.....	25
12.2 Afwijkingsbevoegdheid	25
4 Overgangs- en slotregels.....	26
Artikel 13 Overgangsrecht.....	26
13.1 Overgangsrecht bouwwerken	26

13.2 Overgangsrecht gebruik	26
Artikel 14 Slotregel	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Zandhoek-Bergstraat' van de gemeente Boekel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPzandhkbergstr-VO01 met de bijbehorende regels en 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 aan- en uitbouw

een met een hoofdgebouw verbonden ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw zoals een serre, bijkeuken of garage.

1.5 aan-huis-verbonden beroep

een beroep, dat in een woning of bijgebouw(en) van een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 afhankelijke woonruimte

een (in pandig) bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.7 bebouwing

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

1.8 bedrijfsverzamelgebouw

gebouw dat dient voor de huisvesting van meerdere bedrijven

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.10 bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, of bebouwing die rechtens mag worden gebouwd op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

1.11 bestaand bedrijf

De uitoefening van een bedrijf, zoals dat ter plaatse bestaat op het tijdstip dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht.

1.12 bestaand gebruik

Het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder 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 beroep of bedrijf.

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.23 erf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

1.24 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.25 gebouw

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

1.26 grootschalige detailhandel

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige detailhandelsbedrijven in meubels, keukens en badkamers, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.27 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.28 kantoor

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.29 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw(en) bij een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.30 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.

1.31 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als nevenactiviteit een duidelijke relatie heeft met de toegestane hoofdactiviteit en, per bedrijf, in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de toegestane hoofdactiviteit.

1.32 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.33 peil

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.34 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.36 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.37 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.38 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.40 Staat van bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.41 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aan en/of uitlokken

1.42 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.43 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.44 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.45 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot bouwperceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 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.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden en natuurwaarden in het algemeen;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- d. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. nutsvoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor agrarische aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.2.2 Afwijking

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1](#) is het het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan binnen de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- b. Kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn uit een dagrecreatief medegebruik, zoals informatiepanelen, zitbanken, en schuilgelegenheden zijn toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
 2. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de vestiging en/of uitoefening van bedrijven genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2 en reeds bestaand bedrijven;

- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw;
- c. uitsluitend één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- d. productiegebonden detailhandel;
- e. ondergeschikte detailhandel;
- f. kantoren als ondergeschikte functie;
- g. opslag en uitstalling achter de voorgevellijn;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. ontsluitingswegen en inritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Per bouwvlak is slechts één bedrijf toegestaan;
- b. In afwijking van 3.2.1. sub a geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw' meerdere bedrijven zijn toegestaan.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- c. Voor zover de goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte als maximum;
- d. Bij nieuwbouw van bedrijfsgebouwen dient minimaal 2 meter afstand tot het naastgelegen bouwvlak in acht te worden genomen.
- e. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' geldt het op de verbeelding aangegeven percentage als maximum te bebouwen gedeelte van het bouwvlak.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van een bedrijfswoning is enkel toegestaan ter plekke van de aanduiding 'nieuwbouw toegestaan';
- b. De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- d. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 7 m;
- e. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. Voor zover de inhoud, goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud, goothoogte

of bouwhoogte als maximum en voor zover de afstand tot de perceelgrenzen minder bedraagt geldt de bestaande afstand als minimum.

4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 meter;
- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 m;
- e. De (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. Voor de voorgevellijn mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
 3. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 4. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De (bouw)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. De (bouw)hoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m;
- d. De (bouw)hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. De (bouw)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan bedragen 4 m.
- f. Carports mogen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;

- b. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. de uitoefening van detailhandel, behoudens het in [artikel 4 lid 1](#) bepaalde;
- d. de uitoefening of vestiging van een sexinrichting.
- e. de vestiging en/of uitoefening van:
 - 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - 2. risicovolle inrichtingen;

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1](#) voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met milieucategorie 2.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Binnen deze bestemming zijn toegestaan:
 - 1. één woning per bouwperceel met bijbehorende aan- en uitbouwen;
 - 2. bijgebouwen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een woning mag ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m bedragen;
- c. voor zover de goothoogte of bouwhoogte ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte of de afstand als maximum.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m behoudens indien deze één architectonisch onderdeel vormen van het hoofdgebouw;

- c. Overige aan- en uitbouwen zoals een erker, balkon of luifel mogen voor de voorgevellijn worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 4. De breedte mag niet meer dan de helft van de voorgevel bedragen.
- d. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 90 m²;
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. Voor zover de oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte of de afstand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande oppervlakte, goothoogte of bouwhoogte of de afstand als maximum.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b. Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 - 2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - 3. De oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
- c. De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 m.
- d. De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- b. Maximaal 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot maximaal 60 m²;
- c. Detailhandel is niet toegestaan;
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in de omschrijving genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.3.2 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. de uitoefening van detailhandel;
- c. de uitoefening of vestiging van een sexinrichting.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 3.1](#) voor het toestaan van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die niet voorkomen in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.2 Nadere eisen

Voor:

- a. activiteiten die geheel of gedeeltelijk in een of meerdere gebieden met archeologische verwachtingswaarden zijn gelegen en/of;
- b. ingrepen met een geleidelijk negatief effect die mogelijk minder diep reiken dan 40 cm respectievelijk 50 cm beneden maaiveld en/of;
- c. ingrepen met een naar verwachting langdurig effect en/of;
- d. het programma van eisen;

gelden de beleidsregels zoals opgenomen in de [Nota Archeologie](#) waarbij in ieder geval geldt:

- e. indien in één projectgebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens); uitsluitend indien de hoogste waarde een zeer beperkt

- deel uitmaakt van het projectgebied (< 10%), kan na afweging worden besloten om de oppervlakte-ondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van het projectgebied;
- f. indien op basis van de oppervlakte van de bodemverstorende ingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in het gehele projectgebied;
 - g. indien de bodem in minder dan 5% van het ingrepengebied verstoord wordt, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen van de verplichting tot uitvoering van archeologisch vooronderzoek.

6.3 Afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor afwijkingsactiviteit) wordt verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

met dien verstande dat het verbod niet van toepassing, is op werken en werkzaamheden die:

- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 1](#) in acht is genomen;
- g. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften voorschrijven om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.2 Nadere eisen

Voor:

- a. activiteiten die geheel of gedeeltelijk in een of meerdere gebieden met archeologische verwachtingswaarden zijn gelegen en/of;
- b. ingrepen met een geleidelijk negatief effect die mogelijk minder diep reiken dan 40 cm respectievelijk 50 cm beneden maaiveld en/of;
- c. ingrepen met een naar verwachting langdurig effect en/of;
- d. het programma van eisen;

gelden de beleidsregels zoals opgenomen in de [Nota Archeologie](#) waarbij in ieder geval geldt:

- e. indien in één projectgebied meerdere verwachtingswaarden voorkomen, dan geldt de hoogste waarde (en dus de kleinste ondergrens); uitsluitend indien de hoogste waarde een zeer beperkt deel uitmaakt van het projectgebied (< 10%), kan na afweging worden besloten om de oppervlakte-ondergrens te hanteren die het grootste deel uitmaakt van het projectgebied;
- f. indien op basis van de oppervlakte van de bodemverstorende ingrepen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, vindt dit plaats in het gehele projectgebied;
- g. indien de bodem in minder dan 5% van het ingrepengebied verstoord wordt, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen van de verplichting tot uitvoering van archeologisch vooronderzoek.

7.3 Afwijken van de bouwregels

De omgevingsvergunning om van het gestelde verbod af te wijken (omgevingsvergunning voor afwijkingsactiviteit) wordt verleend, indien:

- a. aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

met dien verstande dat het verbod niet van toepassing, is op werken en werkzaamheden die:

- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 1](#) in acht is genomen;
- g. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften voorschrijven om schade aan de archeologische waarden te voorkomen. Maatwerkvoorschriften zijn gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

9.2 Vrijstelling gebruiksverbod

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in [artikel 9 lid 1](#), indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. de Staat van Bedrijven te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

12.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

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 kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits:
 1. deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 2. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 3. 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.

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 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 de 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

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Zandhoek-Bergstraat' van de gemeente Boekel