



Bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo'

Gemeente Geldrop-Mierlo

Regels

Bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo'

Gemeente Geldrop-Mierlo

Plangebied:	Broekstraat 58, Mierlo
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	oktober 2024
Vastgesteld:	28 oktober 2024
IMRO-code:	NL.IMRO.1771.BPBGBroekstraat58-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Wonen	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels.....	15
Artikel 8 Overige regels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 9 Overgangsrecht.....	18
Artikel 10 Slotregel	18

Bijlage:

Inrichtingsplan Broekstraat 58, Mierlo, Bergs Advies, 8 december 2023

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1 plan:

het bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPBGBroekstraat58-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo;

2 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke, vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die als een uitbreiding van de woning te beschouwen is; de aanbouw is zowel qua afmeting en/of functioneel opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw;

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;

4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

5 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

6 afhankelijke woonruimte:

een aan of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

7 archeologische verwachtingswaarden:

gronden met verwachtingswaarden, die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

8 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

9 bebouwing:

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

10 bestaand/bestaande situatie:

bebouwing en gebruik, zoals naar aard en omvang aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het wijzigingsplan, welke legaal of conform onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen tot stand gekomen is;

11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

13 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14 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;

15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

16 bouwperceel:

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

17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

18 bouwvlak:

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

19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

20 dagrecreatie:

recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

22 detailhandel:

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

23 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

24 eenheden:

een verblijfsruimte binnen een complex of gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers;

25 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van recreatief medegebruik die nauwelijks of geen invloed heeft op de in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen gegeven doeleinden;

26 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

27 gebouw:

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

28 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden in hoofdzaak bedoeld is;

29 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

30 kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,
één 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 gericht op één gezin of groep;

31 kelder:

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

32 kleinschalig kamperen:

kleinschalige recreatieve activiteiten waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aan de orde zijn, bijvoorbeeld kamperen bij de boer;

33 logies en ontbijt:

kleinschalig recreatief nachtverblijf met ontbijtvoorziening zonder kampeermiddel tot een in de regels aangegeven maximum aantal eenheden;

34 mantelzorg:

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

35 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

36 omgevingsvergunning voor het aanleggen:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;

37 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;

38 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;

39 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand met maximaal één wand dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevel van een belendend gebouw;

40 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

41 recreatief nachtverblijf:

verblijf om te overnachten, ten behoeve van recreatieve doeleinden of vakantie, anders dan in de eigen woning;

42 rijbak:

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden;

43 ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

44 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 prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

45 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderverdeeld in tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen en permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen;

46 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden onder andere verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

47 permanente grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen:

permanente teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Deze voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden onder andere verstaan: boomteelthekken en voorzieningen voor verwarming van aspergebedden.

48 permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen:

permanente teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Deze voorzieningen hebben geen directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden onder andere verstaan: containervelden, bakken op stellingen en regenkappen;

49 uitbouw:

een uitbreiding van het bestaande hoofdgebouw, waarbij geen sprake is van een afzonderlijke ruimte;

50 verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning c.q. hoofdverblijf, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

51 voldoende parkeergelegenheid:

van 'voldoende parkeergelegenheid' voor wat betreft aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen is sprake indien voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van het CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Binnen de gemeente wordt in Geldrop uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk gebied' en in Mierlo van 'weinig stedelijk gebied' en maakt de gemeente gebruik van de bandbreedte (minimum en maximum aantal parkeerplaatsen) afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Indien deze regeling wordt gewijzigd of herzien of wordt vervangen door gemeentelijk parkeerbeleid, moet rekening worden gehouden met deze wijziging danwel herziening.

52 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

53 water:

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltraties)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

54 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen, die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit;

55 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

56 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 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 de afstand tot de weg:

de afstand van de bebouwing tot de as van de weg;

2.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 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;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 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 voorzieningen;
- b. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er zijn uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van fruitteelt waarvoor geen maximale bouwhoogte geldt.

3.2.3. Ondergronds bouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mag niet ondergronds worden gebouwd.

3.3. Specifieke gebruiksregels

3.3.1. Verboden gebruik

Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. de opslag van hooibalen;
- b. het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen.

3.3.2. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan.

3.4. Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1. Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van kleinschalig kamperen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf of woning mag niet meer bedragen dan 15.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag het aantal kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' niet meer bedragen dan 25.
- c. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,5 ha.
- d. Kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' of 'Wonen'.

3.5. Omgevingsvergunning voor het aanleggen

3.5.1. Omgevingsvergunning voor het aanleggen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wegen, paden, of parkeerterreinen aan te leggen of te verharden of andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden aan te brengen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

3.5.2. Uitzonderingen

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.5.3. Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Artikel 4 Wonen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 600 m².
- d. verhardingen, paden, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- e. een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontsluitingsweg';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting als landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing';
- h. groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing, hieronder tevens begrepen tuinen en erven.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Woningen (hoofdgebouwen)

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. Er zijn maximaal 6 woningen toegestaan, waarvan één woning is ter vervanging van de bestaande agrarische bedrijfswoning.
- b. Het hoofdgebouw moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. Per bouwvlak mogen maximaal 2 woningen worden gebouwd.
- c. De volgende woningtypologieën zijn toegestaan: vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen.
- d. Er dient gebouwd te worden conform de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in de bijlage.
- e. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³ indien sprake is van een vrijstaande woning. Indien sprake is van een twee-onder-een-kap woning mag de gezamenlijke inhoud van de woningen niet meer bedragen dan 1.000 m³.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen alle verdiepingshoogten van de naar de weg gekeerde gevel als 'dove gevel' uitgevoerd te worden.

4.2.2. Uitbouwen

Voor het bouwen van een uitbouw van de woning gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitbouwen van de woning dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. Het bepaalde in 4.2.1 onder e is van overeenkomstige toepassing voor het bouwen van een uitbouw van de woning. De inhoud van de uitbouw wordt bij de maximale inhoudsmaat van de woning wordt betrokken.

4.2.3. Aanbouwen

Aanbouwen bij de woning zijn niet toegestaan.

4.2.4. Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Perceelsgedeelten met deze aanduiding worden niet aangemerkt als erf, zoals bedoeld in artikel 1, bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.
- b. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

4.2.5. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Perceelsgedeelten met deze aanduiding worden niet aangemerkt als erf, zoals bedoeld in artikel 1, bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht.
- b. De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:
 1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 5 m.
 2. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m².
 3. Het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.
 4. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

4.2.6. Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.7. Voorwaardelijke verplichting infiltratie

Het gebruiken en doen laten gebruiken van gronden en opstallen conform artikel 4.1 van deze regels is alleen toegestaan indien:

- a. er op het bouwperceel voorzien is in regenwaterberging, welke regenwater vertraagd infiltreert en werkend aanwezig is;
- b. de waterberging als bedoeld in sub a een bergingsopgave heeft van ten minste 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak.

4.3. Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

4.3.2. Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

4.4. Specifieke gebruiksregels

4.4.1. Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.

4.4.2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden en opstallen conform de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de bijlage van de regels of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden nadat het daaraan gekoppelde gebruik is aangevangen, is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien:

- a. het een onbebouwd bouwvlak betreft, waar binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- b. er binnen 2 jaar na sloop van een hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- c. er binnen 2 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning minder wooneenheden zijn opgericht danwel in oprichting zijn dan op de locatie is toegestaan conform artikel 4.2.1 onder a.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1. Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte.

6.2. Afwijking gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte mits:

- a. omgevingsvergunning uitsluitend is toegestaan bij een woning, niet zijnde recreatiewoning en een dergelijke tijdelijke bewoning wenselijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er gebruik wordt gemaakt van een en dezelfde uitrit door zowel de hoofdbewoner als de zorgbehoevende(n);
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende bouwregels wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 100 m²;
- f. de afhankelijke woonruimte een tijdelijk karakter heeft en na beëindiging van de tijdelijke bewoning het geheel weer door de hoofdbewoner in gebruik wordt genomen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

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 een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhoud van burgerwoningen en artikel 4.2.1 onder e, artikel 4.2.2. onder c en artikel 4.2.3. onder d ;
- b. de bestemmingsregels en voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;

- c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 - 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.

Artikel 8 Overige regels

8.1. Overige wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan.

8.2. Parkeergelegenheid

8.2.1. Bouwen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid uit de 'Nota Parkeernomen Geldrop-Mierlo (1 november 2022)' of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 - 2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 - 3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 - 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - 3. de woon- en leefsituatie;
 - 4. verkeersveiligheid.

8.2.2. Voorwaarden

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in 8.2.1 kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

8.2.3. Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

8.2.4. Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 indien:

- a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381), zoals geldend ten tijde van de vaststelling van dit wijzigingsplan;
- b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

8.3. Laad- en losruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien; en/of
 3. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien.
- c. Afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
- e. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- f. de woon- en leefsituatie;
- g. verkeersveiligheid.

8.4. Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - geurzone' is het gebruik van gebouwen als een geurgevoelig object ex artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij, niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1. 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 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

- 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 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 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Broekstraat 58, Mierlo'.