Regels

‘Mierloseweg 28-38 Geldrop’

Gemeente Geldrop-Mierlo

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Wonen
- Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 5 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 6 Algemene bouwregels
- Artikel 7 Algemene gebruiksregels
- Artikel 8 Algemene regels parkeren
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 10 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 11 Algemene procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 12 Overgangsrecht
- Artikel 13 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan ‘Mierloseweg 28-38 Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPMierloseweg2838-ON01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 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 dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aan huis verbonden bedrijf:
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede internethandel, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 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 qua afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtergevel:
de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.9 achtergevellijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.10 archeologische waarde:
de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijfsmatige kamerverhuur:
de bedrijfsmatige verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.13 bestaand
- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.17 bijzondere woonvormen:
a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.18 bijzondere woonvorm met zorg
Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding).

1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de (al dan niet ondergrondse) kelder en de zolder.

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

1.23 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

1.25 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 dak:
de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakopbouw:
opbouw op de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak.

1.28 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.

1.29 dienstverlening als aan-huis-verbonden beroep:
dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning.

1.30 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.

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

1.32 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.33 huishouden:
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.
Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.34 kamergewijze verhuur
Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.35 kap:
een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken.

1.36 langzaamverkeer:
voetgangers- en (snor/brom)fietsverkeer.

1.37 netto woonoppervlakte
De binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van bergruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructie).

1.38 normaal onderhoud, gebruik en beheer:
en gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.39 nutsvoorzieningen:
ondergrondse en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie en andere voorzieningen ten behoeve van kabels en leidingen.

1.40 ondergeschikte functie:
functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie).

1.41 openbaar gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.42 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.43 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.44 parkeervoorziening:
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein, die voldoende plaats biedt aan motorvoertuigen op méér dan drie wielen.

1.45 parkeren:
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt bij het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.46 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.47 perceelsgrens:
de grens van het bouwperceel.

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

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

1.50 regeling voor parkeren en laden en lossen:
een regeling in een ruimtelijk plan waarbij de parkeervoorzieningen specifiek zijn vastgelegd door middel van:

a. specifieke parkeernormen; of
b. het minimum of maximum aantal parkeervoorzieningen.

1.51 ruimtelijke plannen
alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.

1.52 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.

1.53 sociale koopwoning
Sociale koopwoning zoals beschreven in de ‘Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022’ of de rechtsopvolger daarvan.

1.54 straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.55 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.

1.56 verblijfsgebied:
gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor langzaamverkeer.

1.57 voldoende parkeergelegenheid
het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor fietsen, personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen voldoet aan de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo .
Indien deze regeling wordt gewijzigd of herzien , is deze wijziging danwel herziening van toepassing.

1.58 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

1.59 voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.60 water:
al het oppervlaktewater zoals, sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

1.62 weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.63 werk:
een door menselijk toedoen ontstaan of te maken grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk, constructie of bouwwerk, geen gebouw zijnde met toebehoren.

1.64 wonen:
het gehuisvest zijn in een woning.

1.65 woning:
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

a. één afzonderlijk huishouden, of

b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

1.66 woningsplitsing:
Het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

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

2.4 de breedte van een hoofdgebouw:
de afstand tussen de harten van de muren van de zijgevels van het hoofdgebouw.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 meten:
bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en/of met verzorging of begeleiding (geen 24-uurs begeleiding) aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het aantal op te richten woningen mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ wordt voorgeschreven.
b. Hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
c. Ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
d. Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 5.
e. De voorgevel moet gericht zijn op het openbaar gebied.
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ is voorgeschreven.
g. Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
h. Aan de zijde van Mierloseweg 26 zijn geen balkons toegestaan, tevens worden ramen in de gevel aan deze zijde voorzien van translucent, dan wel ondoorzichtig glas.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens ten behoeve van het realiseren van:
    1. een toegang met bijbehorende inrit ten behoeve van een parkeergarage;
    2. een toegang met bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het hoofdgebouw;
    3. bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat betreffende bouwwerk.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 meter.
b. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter.
c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
e. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m².
f. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak;
b. In afwijking van het bepaalde in lid a is ondergronds bouwen buiten het bouwvlak toegestaan ten behoeve van:
    1. het realiseren van een toegang met bijbehorende inrit ten behoeve van een parkeergarage;
    2. ondergrondse verbindingen met naastgelegen percelen;
c. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4 meter beneden peil.

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
    1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
    2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
    3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder d voor vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning 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 milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
d. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
e. Detailhandel is niet toegestaan.

3.5.2 Waterberging

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 3.1, tenzij is aangetoond dat:

a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en de gemeente en voorzien is de realisatie en instandhouding van waterberging met voldoende capaciteit;

met dien verstande dat:

b. ten minste 60 mm waterberging per m2 verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

3.5.3 Typering woningen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien ten minste 60% van de woningen binnen deze bestemming een sociale koopwoning betreft en deze woningen in stand worden gehouden conform de instandhoudingstermijn zoals opgenomen in de ‘Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022’ of de rechtsopvolger daarvan.

3.5.4 Nader onderzoek bodem

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien uit nader bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

3.5.5 Akoestiek

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid zoals vastgelegd in de ‘Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet Geldrop-Mierlo 2024’ of diens rechtsopvolger.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 en het splitsen van een of meerdere woningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond is dat de extra woning(en) past/passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met dien verstande dat het maximum 9 woningen per pand betreft;
b. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
c. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.56, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
d. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
e. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
f. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
g. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken;
h. de minimale netto woonoppervlakte van een woning bedraagt 55 m².

3.6.2 Kamergewijze verhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.33 en 1.64 en kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.56, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten én binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

3.6.3 Bijzondere woonvormen met zorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1.33 en 1.65 en bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m^2;
c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid, als bedoeld in lid 1.56, op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

3.6.4 Afwijking parkeeroplossing

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.6.1 sub d, 3.6.2 sub d en 3.6.3 sub d voor het toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in lid 1.56 wordt voorzien, indien:
    1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
    2. en/of het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien;
    3. en/of aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
b. afwijken als bedoeld in sub a 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.

3.6.5 Afwijking typering woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.3 en de realisatie van woningen in andere segmenten toestaan indien de marktomstandigheden hier om vragen.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van verhardingen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van verharding, niet zijnde bouwwerken, parkeervoorzieningen en in- en uitritten, op het betreffende bouwperceel meer dan 50 m² betreft.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het vervangen van bestaande verharding betreft, voor zover het verhard oppervlak daarbij niet wordt vergroot.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. dit geen onevenredige belemmeringen voor de waterhuishouding oplevert;
b. dit stedenbouwkundig verantwoord is;
c. geen onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving optreedt.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en bouwmogelijkheden uit te sluiten door het bouwvlak en de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ van de verbeelding te verwijderen wanneer niet binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het aspect ‘bouwen’ is gestart met de realisatie overeenkomstig deze bestemming.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek;

b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek, ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
    1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
    2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Werken en werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:
    1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m, of 0,5 m in geval van een esdek, onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
    2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
    3. het ophogen en egaliseren van gronden;
    4. het verlagen van het waterpeil;
    5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m dan maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

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 bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

6.2 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen en andere maten, van een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan:

a. minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
b. meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 een escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte;
c. Het gebruik van woningen voor bedrijfsmatige kamergewijze verhuur.

Artikel 8 Algemene regels parkeren

8.1 Parkeergelegenheid

8.1.1 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 de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo , of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid. 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.

8.1.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1.1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

8.1.3 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.

8.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.3 indien:

a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo,, of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid;
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.

8.2 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:
   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.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

9.2 Inperking afwijkingsbevoegdheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het uitwerkingsplan 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Mierloseweg 28-38 Geldrop.