

Zanddelweg ong. (naast 19) Venhorst

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Wonen	8
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 4	Anti-dubbelregel	11
Artikel 5	Algemene bouwregels	12
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 8	Overige regels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 9	Overgangsrecht	16
Artikel 10	Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Zanddelweg ong. (naast 19) Venhorst met identificatienummer NL.IMRO.0755.BPHVENZanddelwgong-VA01 van de gemeente Boekel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 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.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtergevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.7 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.8 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van het 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.

1.11 Bouwen

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

1.12 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 Bouwperceel

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

1.14 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel

1.15 Bouwvlak

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

1.16 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 Carport

Een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.18 Detailhandel

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

1.19 Erker

Een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

1.20 Gebouw

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

1.21 Hoofdgebouw

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

1.22 Horeca

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

1.23 Lichte bedrijvigheid

Het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de als Bijlage 1 van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.24 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, de afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.25 Ondergeschikte bouwdelen

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend onderschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak.

1.26 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.27 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.

1.28 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.30 Peil

Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.31 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.32 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.33 Voorste bouwvlakgrens

De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg.

1.34 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.35 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand tot de bouwperceelgrens

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

2.2 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.3 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.

2.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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 overig bouwwerk 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 het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. lichte bedrijvigheid, genoemd in Bijlage 1 Richtafstandenlijst onder de milieucategorieën 1 en 2; met de daarbij behorende:
 - d. tuinen, erven en verhardingen;
 - e. in- en uitritten;
 - f. parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.1;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de afstand van het hoofdgebouw van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 meter aan één zijde;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte'.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. voor de voorgevelrooilijn mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken 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 ruimte 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;
 5. de breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel;
- d. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag per woning maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 100 m² per woning.
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
 1. van bijbehorende bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde;

2. indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelgrens mag de bouwhoogte in de perceelgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde;
3. indien een bijbehorend bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. carports en overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 meter achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
 3. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. kamerbewoning;
- d. recreatief nachtverblijf.

3.3.2 *Aan-huis-verbonden beroepen of lichte bedrijvigheid*

De uitoefening van een aan huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid is toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorie 1 en 2 van de Richtafstandenlijst (Bijlage 1 Richtafstandenlijst);
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.3.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' ten behoeve van wonen is slechts toegestaan indien:

- a. de benodigde groenelementen worden gerealiseerd:
 1. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan;
 2. binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en duurzaam in stand te worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijke inpassingsplan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Richtafstandenlijst (Bijlage 1 Richtafstandenlijst), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de landschappelijke inpassing zoals bepaald in lid 3.3.3 indien in plaats van de in de Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a. minimaal gelijk zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen;
- b. voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c. zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van lid 3.2 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er op het bouwperceel 60 mm waterberging per m² werken aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

5.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijken algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering, waaronder inhoudsmaten en percentages, met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

7.2 Afwegingskader

De in artikel 7.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, onder de voorwaarden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid, waaronder begrepen leidingbelangen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeernorm

1. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd.
2. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning overeenkomstig de in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkcijfers naar parkeernormen" (CROW publicatie 381, december 2018) opgenomen normen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de parkeernorm als opgenomen in sub 2. wijzigen indien er nieuw gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen is vastgesteld.

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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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 in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub 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. Sub 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 'Zanddelweg ong. (naast 19) Venhorst'.

