

BESTEMMINGSPLAN PLUKTUIN 'T VOORTJE VOORTJE 55 MIERLO

REGELS

NL.IMRO.1771.VOORTJE55-VA01



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Groen	11
3.1	Bestemmingsomschrijving	11
3.2	Bouwregels	11
3.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn de, of van werkzaamheden	11
Artikel 4	Maatschappelijk - Buitengebied	12
4.1	Bestemmingsomschrijving	12
4.2	Bouwregels	12
4.3	Afwijking van de bouwregels	14
4.4	Specifieke gebruiksregels	14
Artikel 5	Waterstaat - Attentiegebied EHS	15
5.1	Bestemmingsomschrijving	15
5.2	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn de, of van werkzaamheden	15
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	16
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	17
7.1	Bestaande afwijkende maatvoering	17
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	18
8.1	Strijdig gebruik	18
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
9.1	Algemene afwijkingsregels	19
9.2	Afwijken erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing	19
Artikel 10	Overige regels	20
9.10	Overige wettelijke regelingen	20
9.10	Parkeren	20
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 11	Overgangsrecht	22
11.1	Overgangsrecht bouwwerken	22
11.2	Overgangsrecht gebruik	22
Artikel 12	Slotregel	23

Bijlage

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
-----------	--------------------------------

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Voortje 55 Mierlo' van de gemeente Geldrop-Mierlo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1771.Voortje55-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 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;

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 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;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 attentiegebied EHS:

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.16 bestaand/bestaande situatie:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag of verdieping(slaag):

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 dagrecreatie:

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

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 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;

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.31 ecologische hoofdstructuur:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.32 ecologische verbindingszone:

langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.33 ecologische waarden en kenmerken:

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van de bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.34 functie:

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

1.35 gebouw:

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

1.36 hoofdfunctie:

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

1.37 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;

1.38 huishouden:

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit 2 of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met 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, al dan niet gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door een instelling geplaatst; er vindt geen behandelingstraject plaats.

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

1.39 kamergewijze verhuur:

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

1.40 hydrologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde abiotische waarde in verband met potentieel aanwezige water gerelateerde flora en/of fauna zoals kwelgebieden, poelen en beekdalen;

1.41 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht-doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van onder andere vruchten, bloemen, groente of planten;

1.42 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes;

1.43 landschapswaarden:

de aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;

1.44 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 van deze regels deel uitmakende Staat van

bedrijfsactiviteiten;

1.45 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede detailhandel en horeca in combinatie met en ondergeschikt aan deze voorzieningen;

1.46 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;

1.47 natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.48 omgevingsvergunning:

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 omgevingsvergunning voor het bouwen:

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

1.52 overkapping:

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

1.53 productiegebonden detailhandel:

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, voor deze agrarische producten op het eigen bedrijf zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf zijn verwerkt;

1.54 recreatief medegebruik:

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

1.55 ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

1.56 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;

1.57 schuilgelegenheid:

een bouwwerk waarin vee kan schuilen, welke aan minimaal één zijde open is;

1.58 pluktuin:

bloemen- en plantentuin waaruit al dan niet tegen betaling bloemen en planten worden geplukt waarvan boeketten (kunnen) worden samengesteld;

1.59 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorzieningen, bestaande uit een bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Hieronder vallen ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 m);

1.60 uitbouw:

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

1.61 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.

1.62 voorgevellijn:

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

1.63 vormverandering:

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de oppervlakte;

1.64 water:

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

1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.66 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.67 wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.68 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.

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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. onverharde paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 3 m.

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

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren.

3.3.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning conform 3.3.1, is niet vereist voor:

- a. werkzaamheden voor aanleg en instandhoudhouding van het landschappelijke inpassingsplan dat is opgenomen als bijlage bij deze regels of waarvoor conform 9.2 een vergunning is verleend;
- b. werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de overige bestemmingen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn danwel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

Artikel 4 Maatschappelijk - Buitengebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen bestaande uit dagbesteding met zorg en een pluktuin, dierenweide en moestuin met ondergeschikte horeca;
- b. teeltondersteunende kassen, ondergeschikt aan de pluktuin;
- c. dierenverblijven;
- d. productiegebonden detailhandel;
- e. wonen in een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. verharde en onverharde paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen worden gebouwd achter de gevellijn;
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m² met dien verstande dat:
 - 1. het gebouw voor de zorgfunctie maximaal 300 m² mag bedragen en dient te worden uitgevoerd met de volgende eisen;
 - aan de lijside van de rijksweg A67 dient het glas een brandvertragendheid te hebben van 30 minuten;
 - er wordt een borstwering onder kozijnen schuifdeuren opgenomen van 80 cm;
 - de buitengevel worden opgetrokken uit baksteen;
 - het dak wordt voorzien van keramische pannen;
 - 2. de omvang aan teeltondersteunende kassen niet meer mag bedragen dan 200 m²;
 - 3. de omvang aan dierenverblijven niet meer mag bedragen dan 50 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- e. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt tenminste 5 meter.

4.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m³.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

4.2.3 Uitbouwen bij de bedrijfswoning

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

- a. Uitbouwen van de bedrijfswoning dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenteën van een bestaande uitbouw die vervangen wordt.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m.
- d. Het bepaalde in 4.2.2 in a is van overeenkomstige toepassing voor het bouwen van een uitbouw van de woning met dien verstande dat de inhoud dan wel de oppervlaktemaat van de uitbouw bij de in die artikelonderdelen maximale inhoudsmaat dan wel oppervlaktemaat van de woning wordt betrokken.

4.2.4 *Aanbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van aanbouwen en/of bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenteën van een bestaande aanbouw of een bestaand bijgebouw dat vervangen wordt.
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

4.2.5 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd- bedrijfs-, 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.

4.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. 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.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².
- d. De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².
- e. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij de bedrijfswoning 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.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

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

- a. 4.2.6 onder a 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 beroepen

- a. Bij de bedrijfswoning is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. 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.
 2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 3. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
 4. Detailhandel is niet toegestaan.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Binnen één plantseizoen na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 bij deze planregels, gerealiseerd te zijn.
- b. Bedrijfsbebouwing mag slechts in gebruik worden genomen indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels is gerealiseerd en de bestaande tunnelkassen zijn gesaneerd.
- c. Deze landschappelijke inpassing dient na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand te worden gehouden.
- d. Bedrijfsgebouwen mogen slechts worden gebruikt indien de bouweisen zoals opgenomen in 4.2.1 in b onder 1 duurzaam in stand worden gehouden.
- e. Het gebruik van bebouwing binnen deze bestemming is slechts toegestaan indien een bergingsvoorziening met een omvang van 60 mm per m² verharding is gerealiseerd en indien deze voorziening duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Waterstaat - Attentiegebied EHS

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijn de, of van werkzaamheden

5.2.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in 5.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- 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.

5.2.3 Toelaatbaarheid

De in 5.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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, dan wel 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 ontwerp van het plan:

- 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;
- 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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;
- 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.

9.2 Afwijken erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse enkelbestemmingen door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in een erfinrichtingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat het landschappelijke inpassingsplan voor wat betreft omvang en kwaliteit tenminste gelijkwaardig is aan het inpassingsplan dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

Artikel 10 Overige regels

9.10 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 bestemmingsplan.

9.10 Parkeren

9.10.1 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 parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, 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.

10.2.2 Voorwaarden

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in 10.2.1 kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

10.2.3 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.

10.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10 9.2.3 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 bestemmingsplan;
- 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Voortje 55 Mierlo'.

VOORTJE 55 MIERLO - LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Legenda

Plangebied

- Plangebied
- Ondergrond pluktuin, zorgtuin met bedrijfswoning
6 parkeerplaatsen per parkeerterrein (2 x 6 parkeerplaatsen)

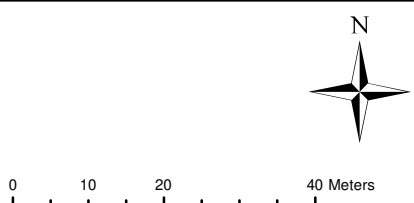
Bestaande landschappelijke inpassing

- Bomenrij
1 Beuk in laan, 2 x 4 stuks
- Landschappelijk boom
2 Noot
3 Kastanje

Toe te voegen landschappelijke inpassing

- Fruitboom 8 stuks
- Landschappelijk boom 2 stuks
- Bomenrij
- Knip- en scheerhaag
- Houtsingel
- Kruidenrijk grasland

Bestemmingsplan : Voortje 55 Mierlo
IMRO idn : NL.IMRO.1771.Voortje55-VA01
Status : vastgesteld
Datum : 13 december 2021
Formaat : A3
Schaal : 1:1.000



Nr.	Soortenkeuze
4	Soorten: appel (<i>Malus domestica</i>), kers (<i>Prunus avium</i>), peer (<i>Pyrus communis</i>), mispel (<i>Mespiles germanica</i>). Er is sprake van de aanplant van tenminste 5 stuks. Van elk ras worden verschillende soorten aangeplant, vanwege kruisbestuiving en diversiteit. Ook worden er verschillende soorten kleinfruit aangeplant zoals bessen (<i>Ribes</i>)
5	esdoorn (<i>Acer</i>) en walnoten (<i>Juglans regia</i>)
6	beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) en eik (<i>Quercus</i>)
7	rode beuk (<i>Fagus sylvatica atropurpurea</i>), meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
8	hazelaar (<i>Corylus avellana</i>), zwarte Els (<i>Alnus glutinosa</i>), veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>), sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>), Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>), linde (<i>Tilia cordata</i>)
9	kruidenrijk grasland mengsel met veel klaversoorten en kruiden