

REGELS

Bestemmingsplan “CENTRUM OOST 2”

augustus 2015

Inhoudsopgave Regels

Begripsbepalingen

Artikel 1	:	Begripsbepalingen	blz. 3
Artikel 2	:	Wijze van meten	blz. 6

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3	:	Verkeer	blz. 7
Artikel 4	:	Wonen	blz. 8

Algemene regels

Artikel 5	:	Anti-dubbeltelbepaling	blz. 11
Artikel 6	:	Algemene gebruiksregels	blz. 11
Artikel 7	:	Algemene afwijkingsregels	blz. 11

Overgangs- en slotregels

Artikel 8	:	Overgangsrecht	blz. 13
Artikel 9	:	Slotregel	blz. 13

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 **Begripsbepalingen**

plan:

het bestemmingsplan “Centrum Oost 2” van de gemeente Boekel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPBOEKcentrumoost2.VO01 met de bijbehorende regels.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan huis gebonden bedrijf:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend.

aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

bebouwing:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

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;

erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang.

garage:

een stallingsruimte voor het stallen van een auto op het maaiveld (niet onder de grond).

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren

luifel:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie of een overkapping direct verbonden aan een gebouw waarbij het overstekende deel dieper is dan 1 meter.

overkapping:

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

overstek:

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 1 meter.

peil:

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
2. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

voorgevel:

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel)

voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen.

vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter / zijdelingse) perceelgrens.

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 liftschachten, schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

diepte overstek of luifel

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

(horizontale) diepte van een gebouw:

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, waarbij gemeten wordt met de buitenwerkse gevelvlakken.

gothoogte 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.

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.

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.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een oppervlakte van niet meer dan 15m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3m.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, palen, masten mag maximaal 5m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4m;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien zulks noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden bedrijf of beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De op de plankaart aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden. Deze bebouwingstypologie bestaat uit hoofdgebouwen in de vorm van:

Aanduiding	Bouwwijze
vrij	vrijstaande woningen
g	gestapelde woningen

- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- e De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- f De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1 vrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 gestapelde woningen mogen op de perceelgrens worden gebouwd.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Bijbehorende bouwwerken dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m.
- c Voor de voorgevellijn mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
 - 3 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 4 De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 5 De breedte mag niet meer dan de helft van de voorgevel bedragen.
- d Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m².
- e Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één zijstrook van minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.

- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25m.
- g Met betrekking tot de (nok)hoogte geldt het volgende:
 - 1 Van bijbehorende bouwwerken mag de (nok)hoogte niet meer bedragen dan 6 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde.
 - 2 Indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens mag de (nok)hoogte in de perceelsgrens niet meer bedragen dan 3,25 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 6 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde.
 - 3 Indien een bijbehorende bouwwerk aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.3 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15m².
- b De (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 3m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1 De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd.
 - 2 De hoogte mag niet meer bedragen dan 3,25m.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
- c De (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 m.
- d de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- e De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.4 onder c voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel, vanaf 3 meter achter de voorgevelrooilijn, mits:

- a het een hoeksituatie betreft;
- b de bouwhoogte van de erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedraagt;
- c door de bouw van de erf- en terreinafscheidingen geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' (W) is het gebruik van gedeelten van een woning voor kantoor- of praktijkruimte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis dan wel de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De woonsituatie als primaire functie blijft gehandhaafd.
- b De beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte ten hoogste 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bedraagt tot ten hoogste 60 m².
- c Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- d Het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e Het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f Geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het beroep aan huis.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van goothoogten, (nok)hoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de afwijking een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- c. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken; mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m overschrijdend is;
 3. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt;

7.2 Voorwaarden afwijking

- a. De in lid 7.1 genoemde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend indien sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 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, 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 tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.2 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 als onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld als onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Centrum Oost 2" van de gemeente Boekel.