

Regels

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Tuinstraat 24, Boekel

Inhoudsopgave

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Wonen (W)	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4 (WR-A4)	11
3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	14
4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 9	Overgangsrecht	15
Artikel 10	Slotregel	15

Bijlagen bij de regels

- A. Staat van Bedrijfsactiviteiten
- B. Landschappelijke Inpassing Tuinstraat 24 te Boekel, Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur, Tekeningnummer: 1728.2, augustus 2021

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Tuinstraat 24, Boekel' van de gemeente Boekel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBOEKtuinstr24-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

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.

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest

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.

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.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

bouwperceel:

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

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.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een 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;

carport/overkapping:

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.

dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

detailhandel:

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

ecologische verbindingzone:

een langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd (al dan niet aaneengesloten).

erf:

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw, 1 meter gelegen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de lijn van het bouwvlak waar de voorgevel van het hoofdgebouw aan ligt, voor zover deze gronden gelegen zijn buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw.

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.

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 aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

kamerverhuur:

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden.

mantelzorg:

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

peil:

- a. voor gebouwen binnen 5 m afstand van een weg: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

ondergronds bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

prostitutie:

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

raamprostitutie:

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

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

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 seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aan en/of uitlokken.

verhard oppervlak:

oppervlak waarop bouwwerken of verhardingen aanwezig zijn.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of "uitstraling" als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

vrijstaand:

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelgrens zijn gebouwd.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

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.

breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

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.

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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen (W)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven en verhardingen,
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. wegen, voet en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. beeldende kunstwerken;
- k. verblijfsvoorzieningen;
- l. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding: 'bedrijf aan huis' (bah) zijn de gronden tevens bestemd voor een reclame- en beletteringsbedrijf;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn maximaal vier woningen toegestaan;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd,
- d. woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze vrijstaand gebouwd worden;
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
h. de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m.
i. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

3.2.2 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 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. met betrekking tot het bebouwingspercentage en bebouwingsoppervlak geldt het volgende:
 - 1. van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m²;
 - 2. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder 1. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
 - 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' [bg] mag in afwijking van het onder 1 en 2 bepaalde het gezamenlijk oppervlak maximaal 250m² bedragen;
 - 4. het bebouwingspercentage en de bebouwingsoppervlakten onder 1, 2 en 3 duidt op bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegeteld in deze berekening;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van de goothoogte ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende goot- en bouwhoogte' [sba-agn] die niet meer mag bedragen dan 3,5 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, 3 en 4 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 3 m.
 - 4. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende goot- en bouwhoogte' [sba-agn] mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. carports en overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. de carports en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat deze gelegen dienen te zijn achter de voorgevelrooilijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan:
 1. 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m², behoudens het hierna onder 2 bepaalde;
 2. 250 m² ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf aan huis' (bah).
- 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. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage A);
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarde met betrekking tot parkeren op eigen terrein:

- a. per vrijstaande woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat voldoende waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.3.4 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat door middel van (nader) onderzoek conform de NEN 5740 is vast komen te staan dat de bodemkwaliteit voldoet aan de beoogde functie of zonder het uitvoeren van de noodzakelijke (sanerings)maatregelen om te kunnen voldoen aan de vereiste bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde functie (wonen).

3.3.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Een op grond van lid 3.1 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt als woning indien er binnen 2 jaar na verlenen van de omgevingsvergunning voor activiteit bouwen de locatie landschappelijk is ingepast volgens het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als bijlage B van de regels.

3.4 Afwijking van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 voor het toestaan van het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage A), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie 1 of 2.
- b. het afwijken van het bepaalde in 3.3.3 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk of werkzaamheid

Voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. Het is op de gronden met de bestemming 'Wonen' verboden zonder omgevingsvergunning voor een werk of werkzaamheid verharding aan te brengen indien het verhard oppervlak meer bedraagt dan 50% van het totale perceeloppervlak.
- b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder a. alleen:
 1. na goedkeuring van een waterspecialist;
 2. als de kans op wateroverlast niet toeneemt;
- c. het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder a en b, het voorschrift verbinden dat compenserende waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 (WR-A4)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op en in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 en worden toegestaan dat bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische verwachtingswaarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 Balkons

Balkons mogen voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
- c. De breedte mag niet meer bedragen dan de helft van de voorgevel.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van (half)ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 1 m.

6.2.2 Afwijken regels ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheden, gelden de volgende regels:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of planologisch strijdig gebruik, dient tenminste voldaan te worden aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de publicatie van CROW 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 318, december 2018);
- b. parkeerruimten ten behoeve van het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,8 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicaptenparkeerplaats, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedraagt;

- c. indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
 - 1. er aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
 - 2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm;
 - 3. afwijken van de regels, zoals bedoeld onder d., is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - i. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - ii. de woon- en leefsituatie;
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a., in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft;
- f. indien de uitgave van CROW 'Toekomstbestendig Parkeren' (CROW, publicatie 318, december 2018) als bedoeld onder a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging;
- g. parkeergelegenheid die gerealiseerd is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dient in stand te worden gehouden.

7.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor coffeeshops en smartshops;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden voor buitenopslag;
- f. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor de opslag van vuurwerk;
- g. het gebruik van de bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen aan het afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Tuinstraat 24, Boekel’