

# Regels

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

## De Burgt, fase 1b





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen (G)	9
Artikel 4	Natuur (N)	10
Artikel 5	Tuin (T)	12
Artikel 6	Verkeer (V)	13
Artikel 7	Wonen (W)	14
Artikel 8	Leiding - Riool (L-R)	18
<b>3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	19
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	21
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	23

## Bijlagen bij de regels

- A. Staat van bedrijfsactiviteiten

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

*plan:*

het bestemmingsplan 'De Burgt, fase 1b' van de gemeente Boekel.

*bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBOEKburgtfase1b-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage.

*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.

*aaneengebouwd:*

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de bouwperceelgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens hoeft te worden gebouwd.

*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.

*cultuur en ontspanning:*

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning.

*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.

*extensief recreatief medegebruik:*

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met inbegrip van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden met wegbewijzing en rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

*gebouw:*

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

*gestapelde woning:*

een woning, deel uitmakend van één gebouw waarin meerdere woningen, boven en/of naast elkaar zijn ondergebracht.

*hoekwoning:*

een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen.

*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.

*landschappelijke waarden:*

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

*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.

*natuurwaarden:*

de aan een gebied toegekende, gewenste of oorspronkelijke waarden in verband met de geologische, bodemkundige, biologische en ecologische elementen, samenhangen en structuren.

*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.

*twee-aaneen:*

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet, met dien verstande dat de eindwoning van een rij twee-aaneengebouwde woningen vrijstaand mag worden gebouwd.

*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.

*wijstwoning:*

een woning die een relatie heeft met de peelrandbreuk. Deze relatie komt tot uiting door:

- de oriëntering van de woning naar de parkzone rondom de peelrandbreuk;
- de ruimtelijke interactie tussen de buitenruimte van de woning en het park rondom de Peelrandbreuk;
- het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen en een duurzame en natuur-inclusieve bouwwijze.

*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 Groen (G)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. inritten;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Groen' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m<sup>2</sup>), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

#### 3.4 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.3.1 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

## Artikel 4 Natuur (N)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' (N) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. speelvoorzieningen;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 *Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

#### 4.2.2 *Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

### 4.3 Omgevingsvergunning

#### 4.3.1 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken en waterlopen;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanleg- en vissteigers;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 4.3.2 *Weigering omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### 4.3.3 *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning

#### 4.4 **Nadere eisen**

##### 4.4.1 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijk Inrichtingsplan*

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijk inrichtingsplan (sn-lip)' is gebruik van de gronden overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving pas toegestaan, mits het landschappelijk inrichtingsplan voor de Peelrandzone na afstemming met Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas wordt vastgesteld. De Gemeente Boekel is verplicht om, na afstemming en vaststelling van dit inrichtingsplan, dit inrichtingsplan volledig te realiseren en deze daarna te onderhouden en te behouden.

#### 4.5 **Specifieke gebruiksregels**

##### 4.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het beoefenen van hondensport en het trainen van honden;
- b. het gebruik van de gronden voor activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;
- c. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

## Artikel 5 Tuin (T)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, achterpaden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 m.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

## Artikel 6 Verkeer (V)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen
- f. beeldende kunstwerken;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### 6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 20 m.
- b. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 20 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Verkeer' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m<sup>2</sup>), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

### 6.4 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.3.1 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

## Artikel 7 Wonen (W)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' (W) 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;

met bij deze bestemming behorende voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn maximaal 200 woningen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen 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 aangeduide bouwwijze gebouwd worden waarbij geldt dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- 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 ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'aaneengebouwd' mag voor wat betreft de eindwoningen aan één zijde niet minder dan 1,5 m bedragen;
  2. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
  3. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wijstwoningen' zijn uitsluitend wijstwoningen toegestaan.

### 7.2.2 *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. Bij hoekwoningen mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- e. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
- f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>;
- g. het bebouwingspercentage onder e. en f. duidt op bijbehorende bouwwerken, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet wordt meegeteld in deze berekening;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- i. 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 3 m.

### 7.2.3 *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 m<sup>2</sup>;
- 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.

### 7.3 Nadere eisen

#### 7.3.1 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting 1 [sba-vv 1]' nieuwe gebouwen op te richten c.q. de bodem te verstoren zonder dat de bodem in voldoende mate is onderzocht en gebleken is dat de grond ter plaatse geschikt is voor wonen.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1 onder e indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- b. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende bouwmogelijkheid [sba-abm]' voor de gevel die gericht is naar de aanduiding 'gevelijn Peelrandzone' bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
  1. lid 7.2.1.onder i, subonderdeel 1 voor het realiseren van een eindwoning in de typologie 'aaneengebouwd' op minder dan 1,5 m tot de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waarbij verbinding wordt gemaakt met de naastgelegen ecologische- en natuurwaarden;
  2. lid 7.2.1.onder i, subonderdeel 2 voor het realiseren van een woning in de typologie 'twee-aaneen' op minder dan 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waarbij verbinding wordt gemaakt met de naastgelegen ecologische- en natuurwaarden;
  3. lid 7.2.1.onder i, subonderdeel 3 voor het realiseren van een woning in de typologie 'vrijstaand' op minder dan 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, waarbij verbinding wordt gemaakt met de naastgelegen ecologische- en natuurwaarden.

### 7.5 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende regels:

#### 7.5.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen 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 m<sup>2</sup>;
- 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 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage A);
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 7.5.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren op eigen terrein

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bebouwing overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden met betrekking tot parkeren op eigen terrein:

- a. per aaneengebouwde woning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- b. per gestapelde woning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;

- c. per twee-aaneenwoning dient minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- d. per vrijstaande woning dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-wijstoningen', per woning minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden en in stand dienen te worden gehouden.

#### 7.5.3 Voorwaardelijke gebruiksregel waterberging

Strijdig met de bestemming is het gebruik voor 'Wonen' zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard perceeloppervlak (60 mm/m<sup>2</sup>), die binnen 5 dagen weer volledig beschikbaar is.

#### 7.6 Afwijking van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 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.
- b. het afwijken van het bepaalde in 7.5.3 mits de kans op wateroverlast niet toeneemt.

#### 7.7 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:
  1. 60% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 100 - 150 m<sup>2</sup>;
  2. 55% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van 150-300 m<sup>2</sup>;
  3. 50% van het totale perceeloppervlak, bij een perceeloppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup>.
- 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 8 Leiding - Riool (L-R)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. aanleg en instandhouding van rioolleidingen;
- b. het gebruik voor samenvallende functies voor zover dit gebruik niet leidt tot aantasting van de veilige ligging van rioolleidingen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

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

#### 8.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen de in lid 8.1 bedoelde bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen zoals afgraven, ophogen, vergraven, diep-ploegen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het indrijven van voorwerpen of aanleggen van andersoortige ondergrondse kabels of leidingen;
- e. het aanleggen, vergraven of dempen van sloten, greppels of wateren;

#### 8.3.2 Toegestane werken

Het sub 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend;
- b. tot het normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de functie behoren;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 8.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 8.3.1 wordt slechts verleend, indien het belang van de leiding door de werken en werkzaamheden niet wordt geschaad; hierover wordt de leidingbeheerder advies gevraagd.

## 3 Algemene regels

### Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 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.

#### 10.2 Ondergronds bouwen

##### 10.2.1 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.

##### 10.2.2 Afwijken regels ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 10.2.1, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

#### 11.1 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.

### 11.2 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 bouwwerken voor kamerverhuur.

## Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

### 12.1 Vrijwaringszone – invloedszone Peelrandbreuk

#### 12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen.

#### 12.1.2 Bouwregels

Op in 12.1.1 bedoelde gronden is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

### 12.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.1.2, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

### 12.1.4 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. het diepploegen en diepwoelen;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- c. het aanleggen van een folie (mest-/water)bassin.

### 12.1.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 12.1.4, mits het waterhuishoudkundige belang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de provincie en het Waterschap Aa en Maas.

## 12.2 Overig - in verordening toe te voegen stedelijk gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - in verordening toe te voegen stedelijk gebied' maken de desbetreffende gronden deel uit van het stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

## 12.3 Overig - in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - in verordening te verwijderen gemengd landelijk gebied' maken de desbetreffende gronden geen deel meer uit van het gemengd landelijk gebied, zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

## Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

### 13.1 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 14 Overgangsrecht

#### 14.1 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.

#### 14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan De Burgt, fase 1b’.

