

Regels

Inhoud Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Agrarisch-Paardenhouderij (PH)	7
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 5	Anti-dubbelregel	11
Artikel 6	Algemene bouwregels	11
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	11
Artikel 8	Overige regels	11
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 9	Overgangsrecht	12
Artikel 10	Slotregel	12

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Peelstraat 22-24' van de gemeente Boekel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBOEKPeels22en24.ON01 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- en uitbouw:

een met een hoofdgebouw verbonden ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw zoals een serre, bijkeuken of garage.

aan-huis-verbonden beroep:

een beroep, dat in een woning of bijgebouw(en) van 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 (in pandig) bijgebouw, 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.

bestaande bebouwing:

Bebouwing, zoals die aanwezig is op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, of bebouwing die rechtens mag worden gebouwd op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.

bestaand gebruik

Het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen.

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.

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.

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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 dagrecreatief medegebruik:

extensieve vormen van dagrecreatie, zoals wandelen, fietsen, paardrijden of kanoen, die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is.

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.

kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning of bijgebouw(en) bij een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning zijn

woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

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.

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/prostituë 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 massagelocatie, al dan niet in combinatie met elkaar.

straatprostitutie:

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

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.

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.

2.1 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch-Paardenhouderij (PH)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch-Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. paardenhouderijen, niet zijnde manege of agrarisch bedrijf;
- b. 2 bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding;
- c. horeca als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Horeca' op de verbeelding;
- d. bed & breakfast als ondergeschikte nevenactiviteit uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' op de verbeelding;
- e. kleinschalig kamperen bij een functionerende paardenhouderij;
- f. tuinen, erven en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. behoud en herstel van ruimtelijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten dienste van paardenhouderij en bedraagt maximaal 1603 m²;
- b. De maximale oppervlakte van de bed&breakfast bedraagt maximaal 150 m²;
- c. De maximale oppervlakte van de horecavoorziening bedraagt maximaal 100 m²;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen 10 m.
- f. De afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 meter;
- g. De dakhelling bedraagt minimaal 12^o en maximaal 45^o.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfswoningen tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 m.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- c. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 12^o en maximaal 45^o.

3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd op een afstand van tenminste 3 meter;
- b. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot aan de bedrijfswoning bedraagt minimaal 3m en maximaal 30m;

- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. De (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. De dakhelling bedraagt minimaal 12^o en maximaal 45^o;
- g. Voor de voorgevellijn mogen uitsluitend uitbouwen 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 weg 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.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid

Binnen een bedrijfswoning is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- b. Detailhandel is niet toegestaan.
- 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.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.3.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van foliemestbassins;
- c. lawaaisporten;
- d. de uitoefening van detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse geteelde producten;
- e. grootschalige openluchtevenementen en andere vormen van intensief dagrecreatief medegebruik;
- f. de uitoefening of vestiging van een sexinrichting;
- g. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- h. het gebruik van aanbouwen of vrijstaande bijgebouwen, voorzover geen bedrijfsgebouwen zijnde, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- i. het plaatsen van voer- en vaartuigen;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder c voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in tabel 1 van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering", met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

- a. Waar een hoofdbestemming samenvalt met een medebestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de medebestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de medebestemming.
- b. Binnen voor "waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen met uitzondering van:
 1. verbouw en/of nieuwbouw van (bestaande) gebouwen, voor zover bij de bouw:
 - het bestaande oppervlakte van het gebouw met niet meer dan 250 m² wordt vergroot of ruimtelijk wordt gewijzigd; en
 - bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 m ten opzichte van het maaiveld;
 2. het bouwen van gebouwen op gronden waar blijkens uitgevoerd archeologisch onderzoek de gronden reeds verstoord zijn en waar geen archeologische waarden meer in situ worden verwacht;
- c. Voor zover de betreffende bouwwerken toelaatbaar zijn volgens de overige voor deze gronden geldende bepalingen, kan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3 de verplichting de uitvoering van de bouwwerken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Hoofdstuk 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

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 dan bedragen de helft van de voorgevel.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsregels voor alle bestemmingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor 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.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Verwijzing naar 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 ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 teniet gegaan.
- 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 Peelstraat 22-24 Boekel.

Verbeelding