

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	13
Artikel 6	Wonen	15
Artikel 7	Leiding - Brandstof	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	22
Artikel 11	Algemene procedureregels	23
Artikel 12	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slot-regels	25
Artikel 13	Overgangsrecht	25
Artikel 14	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan 'Broekstraat' van de gemeente Best.

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMR0.0753.010.0000 met de bijbehorende regels en bijlagen.

3. aanbouw:

een gebouw dat als (afzonderlijke) ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

4. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

6. aan-huis-verbonden beroep/beroepsmatige activiteiten:

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

7. aan-huis-verbonden bedrijf/ bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (in tegenstelling tot de omschreven beroepsmatige activiteiten) gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

8. achtergevellijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

9. achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

10. afhankelijke woonruimte:

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

11. bebouwing:

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

12. bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

13. bedrijf:

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

14. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

15. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

16. begane grond:

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

17. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

18. bestaand(e situatie):**a t.a.v. bebouwing:**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

19. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

20. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

21. bijgebouw:

zie definitie van vrijstaand bijgebouw.

22. 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.

23. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

24. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

25. bouwperceel:

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

26. bouwvlak:

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

27. 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

28. carport/open overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw.

29. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

30. detailhandel:

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

31. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

32. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

33. eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

34. 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.

35. functie:

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

36. gebouw:

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

37. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

38. geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

39. geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrie-terreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

40. geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

41. geschakeld(e) bebouwing)

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen die door middel van een bijgebouw zijn geschakeld aan een ander halfvrijstaand hoofdgebouw, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

42. halfvrijstaande bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet;

43. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

44. inrichtingen zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder:

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer (Staatsblad 1993, 50).

45. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor een risico c.q. risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

46. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

47. 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.

48. ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

49. ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

50. prostitutie:

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

51. risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

52. raamprostitutie:

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

53. 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.

54. straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

55. twee-aaneen

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

56. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

57. voorgevellijn:

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

58. voorgevelrooilijn:

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

59. vrijstaand(e bebouwing)

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

60. werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

61. woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2. bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3. bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

4. breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

5. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boeiboard, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

6. (bouw)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

7. inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder- of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

8. 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.

9. peil:

- voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor bouwwerken op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in het water wordt gebouwd:
het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven;
- b bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen en groen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m. bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a De opslag van goederen is niet toegestaan.
- b Het gebruik van mestbassins is niet toegestaan.

Artikel 4 Groen**4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, paden, in- en uitritten ten behoeve van aangrenzende woondoeleinden, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, hondentoilet;

4.2 Bouwregels**4.2.1 Nutsgebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b De oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen.
- c De bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen.
- b De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a De verkeersveiligheid.
- b De sociale veiligheid.
- c Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden;
- b voet- en rijwielpaden;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e nutsvoorzieningen;
- f waterberging;
- g waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h speelvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels**5.2.1 Nutsvoorzieningen**

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

- a De oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen.
- b De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 10 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de verkeersveiligheid;
- b de sociale veiligheid; en
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonhuizen;
- b aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven;
- c aanbouwen en bijgebouwen;

met daarbij behorende:

- d tuinen, erven en verhardingen;
- e parkeervoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd.
- b Het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand';
 - 2 'twee-aaneen';dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden.
- d Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- e De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m².
 - 2 De afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
 - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
 - 4 De afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 m x 1 m bedragen.
- f Het hoofdgebouw dient in dan wel maximaal 3 meter achter een grens van het bouwvlak te worden gebouwd

- g De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij:
 - 1 vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 twee-aaneen woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.
- h De oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 200 m².
- i De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m.
- j De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- k De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

6.2.2 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd te worden.
- c De gronden die zijn gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- d De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 70 m², vermeerderd met 10% van de overmaat van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m².
- e In afwijking van het bepaalde in sub d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 300 m².
- f De oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60 m².
- g Per woning mogen niet meer dan 2 vrijstaande bijgebouwen gebouwd worden.
- h Bij vrijstaande hoofdgebouwen waarvan de diepte van het perceel 30 meter of meer bedraagt, dient één der zijstroken met een breedte van ten minste 3 m vrij van aanbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak.
- i De goothoogte van een aanbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 - 1 tot 6 m niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2 van meer dan 6 m niet meer dan 4 m bedragen.
- j De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen.

- k De bouwhoogte van een aanbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 - 1 tot 6 m niet meer dan 5 m bedragen;
 - 2 van meer dan 6 m niet meer dan 7,5 m bedragen;met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- l De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.3 Kleine hobbyruimten en zwembaden

Voor het bouwen van kleine hobbyruimten van lichte constructie en zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van kleine hobbyruimten van lichte constructie, zoals duivenhokken, volièren, buitenrennen en kassen, mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b De bouwhoogte van kleine hobbyruimten van lichte constructie mag niet meer dan 5 m bedragen.
- c Ten behoeve van de bouw van een openluchtwembad mag het in lid 5.2.2 onder c genoemde bebouwingspercentage worden verhoogd tot maximaal 75%, met dien verstande dat de oppervlakte van het openluchtwembad niet meer dan 100 m² mag bedragen.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.
- b Carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1 De carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.
 - 2 De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen.
- c De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.
- d De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid; en
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m².
- 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.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 7 Leiding - Brandstof**7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a het behoud en bescherming van aanwezige ondergrondse brandstofleidingen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de hoogte van deze bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van de bouw binnen de belemmeringszone van de bestemming 'Leiding - Brandstof', mits:

- a de onderliggende bestemming bebouwing toelaat;
- b als gevolg van het bouwen geen schade ontstaat, dan wel kan ontstaan aan de desbetreffende leiding;
- c de leidingbeheerder is gehoord.

7.4 Aanlegvergunning**7.4.1 Aanlegvergunning**

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Brandstof' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden (onder andere het vergraven, diepploegen, diepwoelen van de bodem, het graven, verdiepen, herprofiëren van sloten en het aanleggen van drainage);
- b het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
- c het uitvoeren van heiw werken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het aanleggen en/of verharden van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- 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 bestemmingsplan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in dit lid 7.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik voor wonen van (vrijstaande) bijgebouwen bij een woning of overige gebouwen zonder woonbestemming;
- c het gebruik van gronden als standplaats voor onderkomens;
- d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van de gronden waarvoor dit expliciet is toegestaan op grond van de bepalingen in hoofdstuk II;
- e het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige vorm van handel, bedrijf of dienstverlening met uitzondering van de gronden waarvoor dit expliciet is toegestaan op grond van de bepalingen in hoofdstuk II;
- f het gebruik van gronden voor opslag van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met de verwezenlijking van de toegestane bouwwerken en werken;
- g het gebruik voor het aanwezig op opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer- of vaartuigen, dan wel onderdelen daarvan alsmede het opgeslagen hebben van gereede of onklare machines voer- en vaartuigen.

9.2 Ontheffing gebruiksverbod

- a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 sub b en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt mantelzorg;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3 de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 60 m²;
 - 4 er sprake is van een ruimtelijke eenheid van hoofdgebouw en afhankelijke woonruimte.
- b Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van lid 9.2 sub a in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- e de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;

- f het bepaalde 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.
- g de onder a tot en met f genoemde ontheffingen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 de milieusituatie; en
 - 5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure bij ontheffing

Indien burgemeester en wethouders een ontheffing als bedoeld in deze regels willen verlenen, dienen in ieder geval de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a Het voornemen tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende ten minste vier weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.
- c De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het voornemen van de ontheffing gedurende de onder a genoemde termijn.
- d Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behouden ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slot-regels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 bouwvergunning, 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 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 in het bepaalde 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.

13.2 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Broekstraat’.

Rosmalen, 10 december 2009