

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	9
Artikel 5	Wonen - 1	10
Artikel 6	Wonen - 2	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	18
Artikel 11	Algemene procedureregels	19
Artikel 12	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13	Overgangsrecht	21
Artikel 14	Slotregel	22

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan De Run/MOB-Complex van de gemeente Boekel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBOEKRUNMOB.ON01 met de bijgehorende regels en bijlagen.

aanbouw of uitbouw:

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

aanduiding:

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

aan-huis-verbonden beroep:

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

achtergevelrooilijn:

- a de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- b indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding 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.

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 is gehuisvest.

bebouwing:

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

bijgebouw:

een gebouw, dat in zowel bouwkundig als functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

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.

carport:

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

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

detailhandel:

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

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

lichte bedrijvigheid:

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

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.

nevengeschikte activiteit:

activiteit waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt.

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.

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.

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.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

het 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 planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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

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

de 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.

de 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.

de 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.

de 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.

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b paden voor langzaamverkeer;
- c bermen en beplantingen;
- d speelvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- g nutsvoorzieningen;
- h het behoud van cultuurhistorische waarden in de vorm van de aanwezige steilranden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op de gronden gelegen binnen deze bestemming 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 ophogen, egaliseren, bodemverlagen en/of afgraven van gronden;
- b het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of waterbassins.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de 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 op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden met name in de vorm van de steilranden is gewaarborgd of indien ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' het behoud van de waterberging is gewaarborgd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b groenvoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 20 m.
- b De bouwhoogte 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.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid, genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand';
 - 2 twee-aaneen;
 - 3 'specifieke bouwaanduiding-patio';mogen uitsluitend het aangeduide type woningen worden gebouwd.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- g De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen.
- h Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-patio' mag de oppervlakte van de onbebouwde ruimte binnen het bouwvlak per bouwperceel niet minder bedragen dan 15 m².

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Voor de voorgevelrooilijn 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.
 - 5 De breedte mag niet meer dan bedragen de helft van de voorgevel.
- d Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m².
- e Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- f Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één zijstrook van minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- g De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- h Met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
 - 1 Van bijgebouwen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde.
 - 2 Indien het bijgebouw wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwhoogte in de perceelsgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde.
 - 3 Indien een bijgebouw aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.4 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 mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1 De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd.
 - 2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 m mag.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
 - 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - 3 Detailhandel is niet toegestaan.
 - 4 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.
 - 5 De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b Binnen de bestemming 'Wonen' is het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte niet toegestaan.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

- a het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 2;
- b uitsluitend vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen mogen worden gebouwd;
- c de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 m;
- d de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen van dit artikel;
- f er geen milieuhygiënisch belemmeringen zijn voor de bouw van woningen;
- g de afstand van de woning tot de as van de openbare weg minimaal 18 m bedraagt (zie hiervoor het akoestisch onderzoek);
- h uit archeologisch onderzoek naar voren komt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c lichte bedrijvigheid, genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- g De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.
- h In afwijking van het bepaalde onder e mag de goothoogte, op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.200 m², niet meer bedragen dan 9 m.
- i In afwijking van het bepaalde onder f mag de bouwhoogte, op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.200 m², niet meer bedragen dan 12 m.
- j In afwijking van het bepaalde onder g mag de zijdelingse perceelsgrens, op percelen met een oppervlakte van meer dan 1.200 m², aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 m.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- d Voor de voorgevelrooilijn 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.
 - 5 De breedte mag niet meer dan bedragen de helft van de voorgevel.
- c Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m².
- d Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- e Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één zijstrook van minimaal 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- f De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g Met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
 - 1 Van bijgebouwen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 m, behoudens het hierna onder 2 en 3 bepaalde.
 - 2 Indien het bijgebouw wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens mag de bouwhoogte in de perceelsgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde.
 - 3 Indien een bijgebouw aan weerszijden van de zijdelingse perceelsgrens aaneengesloten wordt gebouwd, mag de hoogte niet meer bedragen dan 5 m.

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 binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Carports mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1 De carports mogen uitsluitend op een afstand van 1 m achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning worden gebouwd.
 - 2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer bedragen dan 1 m mag.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

- a Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m².
 - 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - 3 Detailhandel is niet toegestaan.
 - 4 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.
 - 5 De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- b Binnen de bestemming 'Wonen' is het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte niet toegestaan.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond welke 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 8 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 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, ten opzichte van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2, 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 van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

10.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 5 ('Wonen'), lid 5.3 onder b en toe te staan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3 de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
- b Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, als bedoeld onder a van dit artikel, in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

10.2 Ontheffingsregels voor alle bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a van de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b de bestemmingsregels 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 inhoud per gebouwtje niet meer dan 55 m³ zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- c de bestemmingsregels 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 40 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- d 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 11 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van ontheffing ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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 behoudens 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 de ruimte tussen bouwwerken.

12.2 Andere 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 ter-inzage-legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de 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 sub 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 sub 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 Sub 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 worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan De Run/MOB-Complex’.

Rosmalen, 13 januari 2010