

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bos	7
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Tuin	10
Artikel 6	Verkeer	11
Artikel 7	Wonen – 1	12
Artikel 8	Wonen - 3	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	19
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 12	Algemene ontheffingsregels	21
Artikel 13	Algemene procedureregels	22
Artikel 14	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 15	Overgangsrecht	23
Artikel 16	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Veilig Oord' van de gemeente Bladel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NLIMRO met de bijbehorende regels.

aan- en uitbouw:

een aan een woning vastgebouwd gebouw, dat in directe verbinding staat met die woning, zoals een serre, een bijkeuken en een garage met een directe verbinding met de woning.

achtergevelrooilijn:

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak 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.

bebouwing:

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

bestaand(e situatie):

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding 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 in werking is getreden.

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 al dan niet aan de woning vastgebouwd gebouw, dat geen directe verbinding heeft met die woning.

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.

erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

functie:

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

gebouw:

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

hoekwoning:

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

hoofdgebouw:

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

onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A:

op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en bedrijfsmatig recreatief of hiermee gelijk te stellen gebied. Hiertoe behoort geen detailhandel en geen persoonlijke verzorging.

overkapping:

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

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/prostituté 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, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

specifieke bouwaanduiding – half open bebouwing:

bebouwing in overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en incidenteel vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.

specifieke bouwaanduiding - open bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande en incidenteel halfvrijstaande hoofdgebouwen.

specifieke bouwaanduiding – zeer open bebouwing:

bebouwing bestaande uit uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen.

straatprostitutie:

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

verblijfsruimte:

een in een gebouw gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen.

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.

water:

permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren, zoals riviertjes, beken, sloten, regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, waterpartijen en voorziening zoals duikers en bruggen.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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:

2.1 Algemeen

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.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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.

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, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

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

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.

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 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b groenvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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 bepalingen:

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

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- b het aanleggen van verhardingen;
- c het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

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 en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het bos.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaam verkeer;
- f inritten;
- g nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- Voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 m uit de insteek van watergangen welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel en 1 m voor overige watergangen is een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel nodig.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b Voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 m uit de insteek van watergangen welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel en 1 m voor overige watergangen is een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel nodig.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De oppervlakte van nutsgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b De bouwhoogte van nutsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c Voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 m uit de insteek van watergangen welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel en 1 m voor overige watergangen is een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel nodig.

6.2.2 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 12 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e Voor het plaatsen van een obstakel binnen 4 m uit de insteek van watergangen welke in beheer en onderhoud zijn van Waterschap De Dommel en 1 m voor overige watergangen is een ontheffing van De Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel nodig.

Artikel 7 Wonen – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen;
- b een bedrijf aan huis ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- c onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met ontheffing);
- d tuinen, erven en verhardingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwregels' gelden de volgende bepalingen:

- a Zowel hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
- b De afstand van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open' mag uitsluitend de aangeduide type bebouwingskarakteristiek worden gebouwd.
- c Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
 - 3 Bij hoekwoningen mogen erkers niet worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
 - 4 Erkers mogen uitsluitend worden gebouwd aansluitend op een verblijfsruimte.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

- f De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open' aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.

Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bovengronds)

Voor het bouwen van bovengrondse 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 Bij hoekwoningen mogen géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m².
- e De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f 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.
- g Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken, over een breedte van niet minder dan 3 m, vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- h De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- i De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een overkapping mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter.
 - 2 De afstand tot de voorste bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m.
 - 3 De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 25 m².
 - 4 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

7.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a Ondergronds bouwen is toegestaan binnen en buiten het bouwvlak.
- b Het oppervlak aan ondergrondse gebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m², verminderd met het oppervlak aan bovengrondse aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- c De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van het bepaalde in 7.2.2 sub c voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen deze zijdelingse begrenzing, mits:
 - 1 de afstand tot de weg niet minder bedraagt dan 2 m, en
 - 2 dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b van het bepaalde in 7.2.2 sub c 3, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- c van het bepaalde in 7.2.3 sub c, ten behoeve van het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoekwoningen voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' is de uitoefening van een aannemers-bedrijf in de milieucategorie 2 van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 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 150 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 Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.1 tot de uitoefening van een onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, met dien verstande dat:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 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 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
 - 4 Detailhandel is niet toegestaan.
 - 5 De activiteit wordt uitgeoefend door één bewoner.

Artikel 8 Wonen - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met ontheffing);
- c tuinen, erven en verhardingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.
- b Ter plaatse van de aanduiding.
 - 1 'specifieke bouwaanduiding – zeer open';
 - 2 'specifieke bouwaanduiding – open';
 - 3 'specifieke bouwaanduiding – half open';'mag uitsluitend de aangeduide type bebouwingskarakteristiek worden gebouwd
- c Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – zeer open' het bebouwingspercentage niet meer dan 50 % van het bouwperceel mag bedragen, voor zover gelegen in het bouwvlak;
 - 2 ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – open' het bebouwingspercentage niet meer dan 60 % van het bouwperceel mag bedragen, voor zover gelegen in het bouwvlak;
 - 3 ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – half open' het bebouwingspercentage niet meer dan 70 % van het bouwperceel mag bedragen, voor zover gelegen in het bouwvlak.
- d De voorgevelrooilijn mag worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de oorspronkelijke voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- f De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
 - 1 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – open' aan beide zijden niet minder bedragen dan 2 m;
 - 2 de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – half open' aan één zijde niet minder bedragen dan 2 m;

Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 2 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

8.2.2 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 uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- d De maximale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m², met dien verstande dat het onder 8.2.1 onder c voorgeschreven bebouwingspercentage per bouwperceel niet mag worden overschreden.
- e Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken, over een breedte van niet minder dan 2 m, 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 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een overkapping mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de overschijding niet meer bedraagt dan 3 m.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 1 m.
 - 3 De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 25 m².
 - 4 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b Het oppervlak aan ondergrondse gebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m², verminderd met het oppervlak aan bovengrondse aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

- c De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil.

d

8.3 Ontheffing van de gebruiksregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 8.1 tot de uitoefening van een onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, met dien verstande dat:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 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 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
 - 4 Detailhandel is niet toegestaan.
 - 5 De activiteit wordt uitgeoefend door één bewoner.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

10.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor in deze regels geen bijzondere ontheffingsbevoegdheden zijn opgenomen.;
- b de regels en toestaan dat bebouwingsgrenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels 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 20 m³ zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 4 m zal bedragen;
- d de regels 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 waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m, uitsluitend voor zover het betreft gronden binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer';
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- e 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.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a of een ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 14 Overige regels

14.1 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 ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

14.2 Verwijzing naar 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 terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Veilig Oord'.