

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5	Wonen	15
Artikel 6	Woongebied	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Sparrenlaene, 1^e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0757.BP06Sparrenlaenehz-VST1 van de gemeente Boxtel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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.

afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of 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.

bebouwing:

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

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:

het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

bestaande situatie:

- a t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in werking is getreden.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen.

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

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.

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.

gestapeld:

een complex van twee of meer boven en/ of naast elkaar gelegen woningen dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op een perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

mantelzorg:

het bieden van hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald, buiten organisatorisch verband, wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben. Voor personen die 65 jaar en ouder zijn, wordt geen indicatie noodzakelijk geacht.

overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct een duurzaam met de aarde is verbonden.

pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

perceel:

een bij het Kadaster geregistreerd stuk grond, inclusief alle bebouwing.

prostitutie:

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

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

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 aanlokken.

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

twee-aaneen:

bebouwing in halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd.

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw aan geen enkele zijde grenst aan de hoofdbebouwing van een ander gebouw.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

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

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

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 (bouw)perceel:

de oppervlakte van alle op een (bouw)perceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, 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.

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.

ondergrondse diepte van een bouwwerk

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Dakkapellen

Bij het meten van de goothoogte van hoofdgebouwen worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits:

- a de breedte van de dakkapel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak;
- b de hoogte van de dakkapel de maximale goothoogte van het hoofdgebouw niet meer dan 1,5 m overschrijdt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b opgaand afschermend groen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
- c bermen en beplantingen;
- d voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f geluidwerende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g verhardingen;
- h parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j voorzieningen voor kabels en leidingen.

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, geldt de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 3 m.

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

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- b het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;

- c het aanleggen en/of verharden van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² per perceel.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in [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

- a De in [3.3.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan van het aanwezige groen.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de afscherpende functie van het opgaande groen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonstraten, wegen en paden;
- b voet- en rijwielpaden;
- c groen- en faunavoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting zonder doorgaand verkeer en met een verblijfskarakter;

met daaraan ondergeschikt:

- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g voorzieningen voor het leggen van kabels en leidingen;
- h afvalverzamelssystemen;
- i speelvoorzieningen;
- j nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen;
- b 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 4 m bedragen.
- d De diepte van een ondergronds afvalverzamelstelsel mag niet meer bedragen dan 10 m beneden peil.
- e De oppervlakte van een bovengronds afvalverzamelstelsel mag niet meer bedragen dan 20 m².

4.2.3 Inrichtingsregels

Het plangebied mag met niet meer dan 2 ontsluitingswegen op de Molenwijkseweg worden aangesloten.

4.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de verharding voor parkeervoorzieningen en inritten.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld:
 - 1 indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - 2 ter voorkoming van onevenredige aantasting van landschappelijke waarden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c parkeervoorzieningen;
- d tuinen, erven en verharding;
- e groen- en faunavoorzieningen;
- f speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van een bouwperceel voor een woning mag niet minder bedragen dan:
 - 1 500 m² voor percelen met een vrijstaande woning;
 - 2 500 m² voor twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling';
 - 3 1.000 m² voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling'.
- b De inhoud van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag per perceel niet meer bedragen dan:
 - 1 600 m³ in geval van twee-aaneengebouwde woningen;
 - 2 850 m³ in geval van vrijstaande woningen;
 - 3 1.200 m³ in geval van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling';tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)'.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand';
 - 2 'twee-aaneen';
 - 3 'gestapeld';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in één van de aangegeven bebouwingstypen worden gebouwd.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- g De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1 vrijstaande bebouwing mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2 twee-aaneen bebouwing mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen.

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 uitsluitend minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd.
- b In afwijking van het hiervoor onder a bepaalde is het toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de voorgevel dan wel binnen een afstand van 3 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw te bouwen, mits:
 - 1 de diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot een bouwperceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
 - 3 de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt;
 - 4 de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
- c De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw en buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
 - 1 50 m² bij bouwpercelen tot 500 m²;
 - 2 100 m² bij bouwpercelen groter dan 500 m²;
- d De goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m.
- e In afwijking van het hiervoor onder d bepaalde mag de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw met een plat dak niet meer dan 3,25 m bedragen.

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 worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b 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.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d De oppervlakte van overkappingen mag in totaal per bouwperceel niet meer bedragen dan 15 m².

5.2.5 Inrichtingsregels

Voor de inrichting van bouwpercelen gelden de volgende bepalingen:

- a Een toerit naar een kelder mag binnen en buiten een bouwvlak worden aangelegd.
- b Per bouwperceel mag maximaal één oprit met een breedte van maximaal 4 meter worden aangelegd.
- c Voor parkeren op eigen terrein gelden de volgende inrichtingsbepalingen:
 - 1 bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen, per woning, op eigen terrein te worden gerealiseerd;
 - 2 bij hoofdgebouwen van het type twee-aaneen op percelen kleiner of gelijk aan 500 m² dient op eigen terrein minimaal 1 parkeerplaats, per woning, te worden gerealiseerd;
 - 3 bij hoofdgebouwen van het type twee-aaneen op percelen groter dan 500 m² dient op eigen terrein minimaal 1,5 parkeerplaats, per woning, te worden gerealiseerd;
 - 4 bij gestapelde woongebouwen dienen op eigen terrein minimaal 1,5 parkeerplaatsen, per woning, binnen het bouwvlak en ondergronds te worden gerealiseerd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep bij iedere woning, zowel in de woning als in de bij-gebouwen een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel, anders dan in ter plaatse vervaardigde producten, mag niet plaatsvinden.
- d De beroepsactiviteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d woonstraten, parkeervoorzieningen, wegen en paden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';
- e groen- en faunavoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- iabri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van een bouwperceel voor een woning mag niet minder bedragen dan:
 - 1 1.500 m² voor percelen met een vrijstaande woning;
 - 2 1.500 m² voor twee percelen met twee-aaneen gebouwde woningen tezamen, die tegen elkaar aan gebouwd zijn.
- b De inhoud van de bebouwing, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag per perceel niet meer bedragen dan:
 - 1 600 m³ bij percelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 2 1.200 m³ bij percelen met een oppervlakte van 1.500 m² tot 3.000 m²;
 - 3 1.750 m³ bij percelen met een oppervlakte van 3.000 m² of meer;
 - 4 750 m³ in geval van twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2'.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 1 'vrijstaand';
 - 2 'twee-aaneen';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in één van de aangegeven bebouwingstypen worden gebouwd.
- b Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- d De voorgevel van het hoofdgebouw dient in of maximaal 5 m achter de voorgevelrooilijn te worden bebouwd.

- e De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' .
- f De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- g De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1 vrijstaande bebouwing mag aan beide zijden niet minder dan 5 m bedragen;
 - 2 twee-aaneen bebouwing mag aan één zijde niet minder dan 5 m bedragen.

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen

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

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd.
- b In afwijking van het hiervoor onder a bepaalde is het toegestaan bijgebouwen in de vorm van erkers, entreeportalen en dergelijke voor de voorgevel dan wel binnen een afstand van 3 m tot de voorgevel van het hoofdgebouw te bouwen, mits:
 - 1 de diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - 2 de afstand tot een bouwperceelgrens minimaal 3 m bedraagt;
 - 3 de breedte maximaal 50% van de voorgevel bedraagt;
 - 4 de goothoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.
- c De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw en buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d De goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 m.
- e In afwijking van het hiervoor onder d bepaalde mag de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw met een plat dak niet meer dan 3,25 m bedragen.

6.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

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

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

6.2.5 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, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c De oppervlakte van overkappingen mag in totaal per perceel niet meer bedragen dan 30 m².

6.2.6 Inrichtingsregels

Voor de inrichting van bouwpercelen gelden de volgende bepalingen:

- a Per bouwperceel mag maximaal één oprit met een breedte van maximaal 4 meter worden aangelegd.
- b Voor parkeren op eigen terrein gelden de volgende inrichtingsbepalingen:
 - 1 Bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
 - 2 Bij hoofdgebouwen van het type twee-aaneen dient minimaal 1,5 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

6.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld:
 - 1 indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2 indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 - 3 ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep bij iedere woning, zowel in de woning als in de bijgebouwen beroep toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel, anders dan in ter plaatse vervaardigde producten, mag niet plaatsvinden.
- d De beroepsactiviteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik 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.

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a Bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [8.1](#) onder b en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 - 1 een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2 het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aaneen gebouwde bijgebouwen;
 - 3 de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80 m²;
 - 4 de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.
- b Bevoegd gezag is bevoegd een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in te trekken, indien niet (meer) wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de bestemmingsregels 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 geeft;
- c de bestemmingsregels en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

- d deze regels ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
- 1 de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 - 2 de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e deze 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, met dien verstande dat:
- 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 10 m³ mag bedragen;
 - 2 de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3 de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- f deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane 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 niet meer dan 40 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m, mits:
 - geen onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats vindt;
 - dit niet leidt tot een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit;
 - dit niet in strijd is met de belangen van verkeersveiligheid;
 - de mogelijkheden van gezamenlijk gebruik niet worden beperkt;
 - 3 ten behoeve van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan bedoeld onder 1 en 2, tot niet meer dan 10 m;
- g 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.
- h de onder sub a tot en met g genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, 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.
- Er zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van de samenhang van straat- en bebouwingsbeeld indien:
- de bebouwingstypen (vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld) wordt aangetast;
 - de karakteristiek van de open ruimte wordt aangetast;
 - de stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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 het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- c de ruimte tussen bouwwerken.

10.2 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Sparrenlaene, 1^e herziening'.

Rosmalen, november 2013 / Vastgesteld: 26 november 2013
Croonen Adviseurs