

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Bedrijventerrein	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Leiding – Riool	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>17</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	17
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 13	Overige regels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	21
Artikel 15	Slotregel	22
<b>Bijlage:</b>		
	Staat van bedrijfsactiviteiten	



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'De Vlonder West fase 3, Boekel' van de gemeente Boekel.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0755.BPHBEDRvlonderwf3-VA01 met de bijbehorende 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.

**aansluitend maaiveld:**

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft en de plaats waarop het terrein verbonden is met het bouwwerk.

**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.

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**bedrijfswoning/dienstwoning:**

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

**bestaand(e situatie):**

## a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

## b t.a.v. gebruik:

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

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**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.

**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.

**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:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

**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.

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**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.

**geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

**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.

**kantoor- en/of praktijkruimte:**

een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid.

**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.

**productiegebonden detailhandel:**

detailhandel betreffende:

- a goederen die ter plaatse worden vervaardigd/geproduceerd, bewerkt, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- b een beperkte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

**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.

**ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische 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.

**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).

**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 en waterhuishoudkundige voorzieningen**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van ene goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

**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 **Algemeen**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**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.

**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 voorschriften 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 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven die zijn genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder:
  - 1 categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
  - 2 categorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'
  - 3 categorieën 2 tot en met 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b productiegebonden detailhandel;
- c kantoren als ondergeschikte functie bij de bedrijven zoals genoemd onder a;
- d bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e ontsluitingswegen;
- f opslag en uitstalling;
- g parkeergelegenheden;
- h voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i groenvoorzieningen en verhardingen;
- j nutsvoorzieningen;
- k water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup> en niet meer bedragen dan 3.500 m<sup>2</sup>.
- b Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

##### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.
- e De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m.

### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelden de volgende bepalingen:

- a Bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand daarachter van niet meer dan 3 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
- d Per bedrijf is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
  - 1 Bij een vrijstaande bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
    - De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.
  - 2 Bij een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 650 m<sup>3</sup>.
    - De goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor de bijbehorende bedrijfsbebouwing mag niet worden overschreden.

### 3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd op een afstand van ten minste 3 m.
- c De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 3.2.5 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

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

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 3.2.6 **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 bedragen dan 2 m.
- c De bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 12 m.

### 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de vergroting van de maximale oppervlakte van een bouwperceel tot 0,5 ha, met dien verstande dat de vergroting past binnen de planologische uitgangspunten.

### 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als afhankelijke woonruimte niet toegestaan.

### 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van 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 op het betreffende perceel, met uitzondering van:

- a Slachterijen en pluimveeslachterijen;
- b Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1.000 m<sup>2</sup>;
- c Vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m<sup>2</sup>;
- d Covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie;
- e Vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa.

## **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 verkeer en verblijf;
- f 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 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 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 m<sup>2</sup>.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **5.2.2 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 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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



## **Artikel 7 Leiding – Riool**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van een ondergrondse rioolwatertransportleiding.

### **7.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **7.3.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding – Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

#### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

#### **7.3.3 Toelaatbaarheid**

- a De in lid 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van het rioolwatertransport zijn gewaarborgd.
- b Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit lid 7.3.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### **Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling**

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

### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

#### **9.1 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
- f de ruimte tussen bouwwerken.

#### **9.2 Voorwaarden bij omgevingsvergunning voor het bouwen**

- a Het bevoegd gezag kan een aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, verzoeken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden naar het onderdeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

**Artikel 10 Algemene gebruiksregels****10.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

**Artikel 11 Algemene aanduidingsregels****11.1 wro-zone – ontheffingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 voor het splitsen van de bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen, mits het geen tweede bedrijfswoning bij hetzelfde bedrijf betreft, maar een eerste bedrijfswoning bij een ander bedrijf.

**Artikel 12 Algemene afwijkingsregels****12.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg**

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 'Bedrijventerrein', en toestaan 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 m<sup>2</sup>.
- b Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a van dit artikel, in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 12.2 Afwijken voor alle bestemmingen

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

- a de regels 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 m<sup>3</sup> 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 waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
  - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;Voor zover de omgevingsvergunning betrekking heeft op het bouwen van waarschuwings- en/of communicatiemasten met een bouwhoogte van meer dan 65 meter boven NAP kan deze slechts worden verleend indien geen onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het radarverstoringssysteem en het Instrument Landings System ontstaat. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie;
- d 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 (nok)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- e van de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

## 12.3 Voorwaarden afwijkingsbevoegdheden

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld onder lid 12.2, waarbij sprake zal zijn van bouwactiviteiten op een locatie met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, die de bodem verstoren, mogen uitsluitend worden verleend indien is aangetoond (door middel van archeologisch onderzoek) dat de gewenste bouwactiviteiten eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aantasten.

**Artikel 13 Overige regels****13.1 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 ter-inzage-legging van het ontwerp-bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 14.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Vlonder West fase 3, Boekel'.

Rosmalen, juni 2012

Vaststellingsdatum: 28 juni 2012