

Ontwerp-bestemmingsplan

**Herziening Hoogstraat 30/30a
Sint-Michielsgestel**

PLANREGELS

NL.IMRO.0845.BP2016SMGOOSTP101-ON01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS..... 3

Artikel 1 - Begrippen..... 3

Artikel 2 - Wijze van meten 9

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS..... 11

Artikel 3 - Tuin 11

Artikel 4 - Wonen 12

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS..... 16

Artikel 5 - Anti-dubbeltelregel 16

Artikel 6 - Algemene bouwregels..... 16

Artikel 7 - Algemene gebruiksregels 16

Artikel 8 - Algemene wijzigingsregels..... 17

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS 19

Artikel 9 - Overgangsrecht 19

Artikel 10 - Slotregel 20

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan "Herziening Hoogstraat 30/30a Sint-Michielsgestel" van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0845.BP2016SMGOOSTP101-ON01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integrerend onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een aangegeven vlak, waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 aaneengebouwd gebouw

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen;

1.8 aan huis gebonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep met ondergeschikte functies. Het beroep dient qua omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij bijbehorende bijgebouwen te passen en de woonfunctie dient als primaire functie behouden en herkenbaar te blijven.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachtelijke bedrijven. Een kapperszaak wordt hier niet onder verstaan;

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua aard en ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en, waarin een gedeelte van het huishouden uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.10 ambachtelijk bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, of herstellen van goederen, alsook –in verband hiermee als ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 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;

1.13 bed & breakfast

een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;

1.14 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.15 begane grond

het met de straat gelijk liggende deel van een gebouw;

1.16 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

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

1.17 bestaand(e situatie)

a. t.a.v. bebouwing:

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

b. t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond- en bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming (een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming);

1.20 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.21 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;

1.22 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 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;

1.24 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk voorzien van maximaal één gesloten wand;

1.29 carports

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van economische of maatschappelijke diensten van of ten behoeve van het publiek al dan niet met baliefunctie, waaronder zijn begrepen een dierenartspraktijk, kantoren, kapperszaken, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.32 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.34 functie

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

1.35 gebouw

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

1.36 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;

1.37 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren die voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.38 huishouden

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.39 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.40 nutsvoorziening

bouwwerk ten behoeve van een op het openbaar netwerk aangesloten voorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

1.41 ondergeschikt

een functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;

1.42 ontsluitingsweg

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, betreffende woonstraten waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden;

1.43 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand;

1.44 plangrens

de begrenzing van het bestemmingsplan;

1.45 prostitutie

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

1.46 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, 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;

1.47 strijdig gebruik

niet verenigbaar met of tegengesteld aan het toelaatbaar gestelde gebruik op grond van de bepalingen in dit plan;

1.48 tuin

een stuk grond behorende bij een woonhuis, welke is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verhardingen ten behoeve van het woongenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.49 twee-aaneen gebouwd

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit maximaal twee hoofdgebouwen, waarvan de hoofdbebouwing aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw;

1.50 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;

1.51 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.52 vrijstaand

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;

1.53 water

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 een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

1.54 weg

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, met een doorgaand karakter waar 50 km per uur of harder mag worden gereden;

1.55 werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.56 woning

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden of;
- één huishouden plus maximaal twee individuele personen of;
- vier individuele personen.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 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.

2.3 hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 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.

2.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren). De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

2.6 peil:

- a. voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, of de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd dient het plaatselijk peil, dan wel het afgewerkte maaiveld aangehouden te worden;

2.7 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,

schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits het bouwdeel niet meer dan 1 meter uitsteekt.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen en groenvoorzieningen;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. uitbouwen bij op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend als erfafscheidingen.

3.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 4 - Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': dienstverlening, enkel op de begane grond;
- c. bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. (open) water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groen en groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 4.1 onder a t/m c;
 - 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de onder a t/m c bedoelde doeleinden;
 - 3. carports, veranda's en overkappingen;
 - 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de onder a t/m c bedoelde doeleinden;
 - 2. carports, veranda's en overkappingen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan met uitzondering van:
 - 1. vervangende nieuwbouw;
 - 2. nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwe woning' met dien verstande dat per aanduidingsvlak ten

hoogste 1 nieuwe woning is toegestaan, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is weergegeven;

b. ter plaatse van de aanduiding:

1. 'twee-aaneen';
2. 'vrijstaand';

mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag het aantal woningen niet meer dan 1 bedragen per bouwvlak, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is weergegeven;

d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

e. voor de dakhelling gelden de volgende bepalingen: vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:

1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60° -lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ondergeschikt' aangemerkt, wanneer de uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;

f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:

1. vrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder dan 2 m en aan de andere zijde niet minder dan 3 m bedragen;
2. twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
3. Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden.

g. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport, veranda of overkapping worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. een zwembad dient 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Mogelijkheden tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub 4.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 4.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien het onderstaande in acht wordt genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. de ruimtelijke situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 - 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;
 - 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. de ingevolge 4.1 onder b. toegestane functie 'dienstverlening' mag ter plaatse van de desbetreffende aanduiding op de verbeelding worden gehandhaafd, met dien verstande dat ten behoeve van deze functie de bebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- e. buitenopslag is niet toegestaan;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- g. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 5 - 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 6 - Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maten en afstanden

6.1.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning danwel verleende omgevingsvergunning , op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden onverminderd het bepaalde in artikel 9.1.

6.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning danwel verleende omgevingsvergunning , op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.1.1 en 6.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 - Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met hetgeen is bepaald in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan.

7.1.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als wordt in ieder geval verstaan:

- a. gronden te gebruiken of laten gebruiken als:
 1. opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspectie en dergelijke;
 2. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 3. een seksinrichting, prostitutie en dergelijke;

- b. gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. seksinrichtingen, prostitutie en dergelijke;
 - 2. (inrichtingen ten behoeve van) het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet;
- c. bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. zelfstandige bewoning.

7.1.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie en dergelijke in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming, mits dit gebeurt op de bij de bestemming behorende grond;
- b. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

7.2 Afwijking gebruiksverbod

7.2.1 Mantelzorg

- a. het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.1.1 onder c en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 - 4. het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
- b. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, verleend op grond van het gestelde 7.2 onder a, in indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 8 - Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;

- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 - ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m;
- 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 wordt vergroot, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

8.2 Het plaatsen van antennemasten

Het plaatsen van antenne-installaties is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van site-sharing, waardoor zo min mogelijk masten nodig zijn;
- b. indien site-sharing niet mogelijk is, dient de noodzaak van een solitaire plaatsing te worden aangetoond;
- c. de mast dient bij voorkeur geplaatst te worden op bestaande hoge gebouwen, niet zijnde woongebouwen;
- d. de masten dienen bij voorkeur geplaatst te worden op gronden die in eigendom zijn van de gemeente;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 - Overgangsrecht

9.1 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 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 teniet is gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. Het eerste lid 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.

9.2 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 eerste lid, 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 lid 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

9.3 Afwijking overgangsrecht bouwwerken en gebruik

- a. In afwijking van 9.1 en 9.2 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel' een houthandel toegestaan.

- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- c. In afwijking van 9.1 lid c zijn de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige gebouwen, maximaal 883 m², en bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 310 m², toegestaan voor zolang het gebruik, bedoeld in lid a, voortduurt.

Artikel 10 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van bestemmingsplan Herziening Hoogstraat 30/30a Sint-Michielsgestel van de gemeente Sint-Michielsgestel".