

# Regels

## bestemmingsplan “1e herziening Actualisatie komen Berlicum en Middelrode”

---

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0845.BP1ehzBerlicum-ON01

Auteur: thomas van der zande

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1 Inleidende regels .....                 | 4  |
| Artikel 1 Begrippen .....                 | 4  |
| Artikel 2 Wijze van meten.....            | 10 |
| 2 Bestemmingsregels .....                 | 11 |
| Artikel 3 Bedrijventerrein .....          | 11 |
| Artikel 4 Dienstverlening .....           | 14 |
| Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 .....    | 16 |
| 3 Algemene regels .....                   | 18 |
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel .....       | 18 |
| Artikel 7 Algemene bouwregels .....       | 19 |
| Artikel 8 Algemene gebruiksregels .....   | 19 |
| Artikel 9 Algemene afwijkingsregels ..... | 22 |
| 4 Overgangs- en slotregels .....          | 23 |
| Artikel 10 Overgangsrecht.....            | 23 |
| Artikel 11 Slotregel .....                | 24 |



## **1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 Plan:**

Het bestemmingsplan 1e herziening Actualisatie komen Berlicum en Middelrode met planidentificatiecode NL.IMRO.0845.BP1ehzBerlicum-ON01 van de gemeente Sint-Michielsgestel.

#### **1.2 Bestemmingsplan:**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BP1ehzBerlicum-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### **1.3 Verbeelding:**

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

#### **1.4 Aanduiding:**

Een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels 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 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;

#### **1.7 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. Het beroep mag uitsluitend uitgeoefend worden door bewoner(s) van het pand.

#### **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 Akoestisch scherm:**

Een dicht scherm met een akoestisch werend vermogen in de vorm van een specifieke massa van 10 kg per m<sup>2</sup>;

#### **1.11 Bed & breakfast:**

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

**1.12 Bebouwing:**

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

**1.13 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;

**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 Bedrijfsgebouw:**

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.16 Begane grond:**

Het met de straat gelijk liggende deel van een gebouw;

**1.17 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**

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;

**1.18 Bestaand:**

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, die gebouwd is met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende vergunning, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dit 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;

**1.19 Bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 Bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 Bijbehorend bouwwerk:**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.22 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;

**1.23 Bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak;

**1.24 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;

**1.25 Bouwmassa:**

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

**1.26 Bouwperceel:**

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

**1.27 Bouwperceelgrens:**

Een grens van een bouwperceel;

**1.28 Bouwvlak:**

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

**1.29 Bouwvlakgrens:**

De grens van een bouwvlak;

**1.30 Bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.31 Bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Een bouwwerk voorzien van maximaal één gesloten wand;

**1.32 Carport:**

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;

**1.33 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;

**1.34 Dienstverlening:**

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

**1.35 Erf:**

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.36 Garagebedrijf:**

Een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

**1.37 Gebouw:**

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

**1.38 Geluidzoneringsplichtige inrichting**

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

**1.39 Hoofdgebouw bedrijven:**

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken t.b.v. de functie bedrijven;

**1.40 Hoofdgebouwen wonen**

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken t.b.v. de functie wonen;

**1.41 Horeca:**

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

**1.42 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;

**1.43 Kleinschalige maatschappelijke dienstverlening:**

Kleinschalige vormen van dienstverlening zonder baliefunctie met een maatschappelijk karakter

**1.44 Maatschappelijke voorziening:**

Educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, maatschappelijk verzorgende, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ontmoetingsvoorzieningen voor jongeren en/of senioren, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van genoemde voorzieningen;

**1.45 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;

**1.46 Ondergeschikt:**

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

**1.47 Overkapping:**

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

**1.48 Pick up point:**

Een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten. Pick up points worden gezien als detailhandel;

**1.49 Prostitutie:**

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

**1.50 Risicovolle-inrichtingen:**

Een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in dit bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

**1.51 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;

**1.52 Strijdig gebruik:**

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

**1.53 Staat van bedrijfsactiviteiten:**

De lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals de lijst is opgenomen in Bijlage 1 behorende bij deze regels;

**1.54 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;

**1.55 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;

**1.56 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;

**1.57 Vrijstaand:**

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

**1.58 Voorgevellijn:**

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

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

**1.60 Werk:**

Een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

**1.61 Woning:**

Een complex van ruimten dat dient voor de permanente bewoning (reguliere burgerwoning) en de huisvesting van:

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2 De inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels ( en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.3 De bouwhoogte 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 De oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.5 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;

### **2.6 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, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

### **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.

## **2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijventerrein**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. wonen in maximaal 2 woningen al dan niet in combinatie met een aan huis- verbonden-beroep met bijbehorende tuinen en erven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - wonen 1';
- c. wonen in maximaal 1 woning al dan niet in combinatie met een aan huis-verbonden-beroep met bijbehorende tuinen en erven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - wonen 2' onder de verplichtende voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen twee jaar na onherroepelijke inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een dicht geluidscherm met een akoestisch werend vermogen in de vorm van een specifieke massa van 10 kg per m<sup>2</sup> is opgericht en in stand wordt gehouden

met daaraan ondergeschikt;

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer dan 3.500 m<sup>2</sup> bedragen, behoudens bestaande bouwpercelen;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag voor het gedeelte binnen het bouwvlak niet meer dan 100% bedragen;

##### **3.2.2 Hoofdgebouwen wonen**

Voor het bouwen van het hoofdgebouw wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 6m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 10m bedragen.
- c. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bouwvlak.

##### **3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen wonen**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van een carport waarbij de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
  - 1. op bouwpercelen tot 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>;
  - 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. de oppervlakte van de carport welke is gelegen in het gebied tussen het verlengde van het hoofdgebouw en 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw
- 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, met uitzondering van een carport waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

### **3.2.5 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.

### **3.2.6 Erkers**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen wonen gelden de volgende bepalingen:

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

## **3.3 Specifieke gebruiksregels**

### **3.3.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, opgenomen als bijlage bij de regels, 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 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen tot 750 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 3. 75 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen vanaf 1.500 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

- c. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

### **3.3.2 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen**

Onverminderd het bepaalde in 3.1 zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

## **Artikel 4 Dienstverlening**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige maatschappelijke dienstverlening:  
met daaraan ondergeschikt;
- b. ontsluitingswegen en paden;
- c. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groen en groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken**

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 1. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
  - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 9.1 onder a t/m c;
  - 2. bijbehorende bouwwerken;
  - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 2. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
  - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- 4. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

#### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

#### **4.2.3 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen)**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
  - 1. op bouwpercelen tot 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>;
  - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

#### **4.2.4 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

#### **4.2.5 Erkers**

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### **4.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **4.2.7 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.

#### **4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 4**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bouwwerk geen gebouw zijnde, bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **5.4.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;

- d. verharden oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

#### **5.4.2 Uitzonderingen**

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **5.4.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
2. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene bouwregels**

### **7.1 Bestaande maten en afstanden**

#### **7.1.1 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 dan wel 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.

#### **7.1.2 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 dan wel 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.

#### **7.1.3 Heroprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.1.1 en 7.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-permanente bewoning.

## **8.1 Parkeren - Gebruik**

### **8.1.1 Algemeen**

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 27 september 2016 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging nadat dit nieuwe beleid is vastgesteld.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie

### **8.1.2 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1.1 mits:

- a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, en;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- d. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

## **8.2 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.

### **8.2.1 Strijdig gebruik:**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 8.2 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 grondspecie en dergelijke;
  2. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;.
  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;
  3. pick up points;
- c. bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor zelfstandige bewoning.

### **8.2.2 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.

### **8.3 Afwijking gebruiksverbod**

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.2.1 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 8.3.1 onder a, indien de bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 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:
  - o ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
  - o ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
  - o 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:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

### **9.2 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.

## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

#### **10.1 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 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 in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub 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.

#### **10.2 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 in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 1e herziening

Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De burgemeester,        de gemeentesecretaris

.....

.....