

Bungalows locatie Kempenland te Bladel

Regels

Plan: Bungalows locatie Kempenland te Bladel
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1728.BPB1060BungKemp-ONTW

Regels

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - Artikel 1 Begrippen
 - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - Artikel 3 Groen
 - Artikel 4 Verkeer
 - Artikel 5 Wonen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
 - Artikel 7 Algemene bouwregels
 - Artikel 8 Algemene gebruiksregels
 - Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
 - Artikel 10 Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - Artikel 11 Overangsrecht
 - Artikel 12 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Bungalows locatie Kempenland te Bladel met identificatienummer NL.IMRO.1728.BPB1060BungKemp-ONTW van de gemeente Bladel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 Aan huis gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridische, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet gericht op consumentverzorging, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daar bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.4 Aan huis verbonden bedrijf

Een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk of het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiertoe behoort geen detailhandel.

1.5 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.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Achtergevelrooilijn

- a. De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.
- b. Indien geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de verbeelding is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

1.8 Aaneengesloten woningen

Twee of meer woningen met de hoofdgebouwen aaneengebouwd.

1.9 Archeologische waarden

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in het gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.11 Bebouwingspercentage

Het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, dat mag worden bebouwd.

1.12 Bestaand(e situatie)

- a. T.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- b. T.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak, dat zowel qua afmetingen als architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 Bouwen

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

1.17 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 Bouwperceel

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

1.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.20 Bouwvlak

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

1.21 Bouwwerk

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

1.22 Carport/overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een vrijstaande dakconstructie met maximaal twee wanden.

1.23 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder volumineuze detailhandel.

1.24 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel, met uitzondering van een seksinrichting.

1.25 Erker

Een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken).

1.26 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 (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige).

1.27 Gebouw

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

1.28 Gesloten bebouwing

Bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.29 Gestapelde bebouwing

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en/of naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.30 Halfopen bebouwing

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

1.31 Halfvrijstaande of twee-onder-een-kap woning

Een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde is verbonden met het hoofdgebouw van een andere woning.

1.32 Hoofdgebouw

Een gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, gelet op die bestemming, het belangrijkste is.

1.33 Kamergewijze verhuur

De verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet.

1.34 Kantoor

Voorzieningen gericht op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 Lichte bedrijvigheid

Het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.36 Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel- en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.37 Onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis

Een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend zoals opgenomen in de lijst van toelaatbare aan huis verbonden activiteiten.

1.38 Ondergeschikte functie

Een activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en dat deze niet los kan worden gezien van de hoofdactiviteit. De ondergeschikte functie beslaat slechts een beperkt deel van de vloeroppervlakte van de bebouwing. De hoofdfunctie blijft qua aard, omvang en verschijningsvorm herkenbaar.

1.39 Open bebouwing

Bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.

1.40 Opvang

Een georganiseerde dagbesteding voor kinderen, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en/ of voor ouderen. Voor de tijdsbesteding wordt gebruik gemaakt van gebouwen en buitenruimte en deze vindt gedurende de dagperiode plaats.

1.41 Patiowoning

Een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.42 Peil

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.43 Prostitutie

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

1.44 Raamprostitutie

Het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie.

1.45 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 Twee-aaneen (gebouwde bebouwing)

Bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

1.47 Voorgevellijn

De lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.48 Voorgevelrooilijn

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.49 Vrijstaande woning

Woning waarvan het hoofdgebouw niet aan het hoofdgebouw van een andere woning is gebouwd.

1.50 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, e.d.

1.51 Wonen

Een perceel ten behoeve van het hoofdverblijf van één huishouden per woning.

1.52 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.53 Zeer open bebouwing

Bebouwing bestaande uit uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen.

1.54 Zorgwoning

Een zelfstandige woning bedoeld voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijks functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 De afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.1.2 Het bebouwingspercentage

Het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen het aangeduide bouwvlak.

2.1.3 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.1.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 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.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk

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

2.1.8 De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren.

2.1.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.1.10 De oppervlakte van een bouwwerk

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

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, balkons, luifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. geluidwerende voorzieningen;

3.1 Bouwregels

3.1.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.1.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van bewegwijzeringen en lichtmasten bedraagt 6 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 4 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de maximum hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 12 m;
- b. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 m;
- c. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt 12 m;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 4 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen, erven en verhardingen
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen dienen uitsluitend in de aangeduide bebouwingstypen te worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde patiowoningen;
- c. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- d. Bij patiowoningen dient per bouwperceel een aaneengesloten ruimte, met een oppervlakte van minimaal 12 m² onbebouwd te blijven.
- e. De voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- f. De maximum goothoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangeduide hoogte.
- g. De maximum bouwhoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangeduide hoogte.
- h. Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het 'bouwvlak' worden gebouwd.

- b. Bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gesitueerd.
- c. Bij hoekwoningen mogen géén bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d. Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een overkapping mag, met uitzondering van hoeksituaties, voor de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' overkappingen tot de voorste perceelsgrens mogen worden gebouwd;
 - 3. De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m
 - 4. De overkapping voor de voorgevelrooilijn geen gesloten wanden heeft.
- e. Een erker, balkon of luifel mag voor de voorgevel van een woning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. De maximum diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 2,5 m en 3 m ter plaatse van een balkon ten behoeve van een luifel van het hoofdgebouw.
 - 2. De minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 2 m.
 - 3. De minimale afstand tot de zijgevels van de woning bedraagt 0,5 m.
 - 4. De maximum breedte bedraagt 50% van de gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 5 meter.
 - 5. De maximum bouwhoogte (met uitzondering van balkons) bedraagt 3,5 m.
 - 6. Bij hoekwoningen mogen balkons, luifels en erkers niet worden gebouwd voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- f. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m².
- g. Voor zover de oppervlakte van het perceel achter de achtergevelrooilijn van de woning meer bedraagt dan 200 m² mag de onder f geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 115 m².
- h. De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 55% worden bebouwd.
- i. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijbehorende bouwwerken te blijven voor tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 m achter de achtergevelrooilijn.
- j. In afwijking van het gestelde onder d, e en f geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij patio-woningen dat achter de achtergevel een aaneengesloten ruimte van 12 m² onbebouwd dient te blijven.
- k. De maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 m.
- l. De maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het 'bouwvlak' worden gebouwd.
- b. De maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:
 - 1. Niet meer dan 2 meter voor een erfafscheiding gesitueerd achter de gevellijn van een naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw.
 - 2. Niet meer dan 1 meter gesitueerd in alle andere situaties.
- c. De maximum bouwhoogte van vrijstaande antennes bedraagt 15 m.
- d. De maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,75 m.
- e. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 4 m.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Onderkeldering is uitsluitend toegestaan direct onder de contouren van bovengrondse hoofdgebouwen.
- b. De maximum verticale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 4 m beneden peil.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. Lid 5.2.1 onder a. voor overschrijding van de achterste zijde van het bouwvlak, ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer dan 15 m mag bedragen.
- b. Lid 5.2.2 onder d. ten behoeve van het oprichten van overkappingen bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- c. Lid 5.2.2 onder c. voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, mits:
 - 1. De afstand tot de weg niet minder dan 2 m bedraagt. En
 - 2. Dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- d. Lid 5.2.2 onder e sub 6, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- e. Lid 5.2.2 onder a voor het bouwen van een uitbouw over 2 verdiepingen voor de voorgevel onder de volgende voorwaarden:
 - 1. maximum diepte 1 m
 - 2. minimum afstand tot de voorste perceelgrens 4 m
 - 3. minimum afstand tot de zijgevels van de woning 0,5 meter
 - 4. maximum breedte van de uitbouw 45% van de breedte van het hoofdgebouw
 - 5. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

- f. Lid 5.2.3 onder b voor het toestaan van een erfafscheiding tot een hoogte van maximaal 2 meter in een hoeksituatie mits:
1. de erfafscheiding is gesitueerd op een afstand van 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, en
 2. de verkeersveiligheid niet in gevaar komt

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van nieuwe bebouwing binnen de bestemming 'Wonen' en de aanleg van nieuwe verharding is alleen toegestaan wanneer voldoende regenwaterberging ten bate van deze toename in verharding zal worden aangelegd. Uitgangspunt is dat er hydrologisch neutraal zal worden ontwikkeld conform beleid en regelgeving uit de Keur Waterschap De Dommel 2015. Daarom moet er binnen het plangebied een waterberging worden gerealiseerd van minimaal 60 mm, gerekend over de toename van verhard oppervlak, hetgeen neerkomt op een waterbergingsverplichting van 126,6 m³. Deze waterberging moet worden aangelegd en in stand worden gehouden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van de uitoefening van bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, met dien verstande dat:

- a. De omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- b. Het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
- c. De activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving.
- d. Detailhandel niet is toegestaan.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door maximaal één bewoner.

5.4.2 Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën B en C

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van de uitoefening van bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën B en/of C, met dien verstande dat:

- a. De omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
- b. Het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
- c. De activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving.
- d. Detailhandel niet is toegestaan.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door maximaal één bewoner.

Hoofdstuk 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 afwijkende maatvoering

Indien maten met betrekking tot afstanden, hoogten, oppervlakten en volumes van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan minder dan wel meer bedragen dan de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

- a. De regels en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- b. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen.
 2. De bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- c. De regels ten behoeve van de bouw van gebouwtjes voor bancaire dienstverlening, met dien verstande, dat:
 1. De bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m².
 2. De bouwhoogte niet meer mag bedragen 2,5 m.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

Tenzij in Hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, geldt de volgende regeling:

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) Bladel', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21-05-2015.
- b. Indien het gemeentelijk beleid als bedoeld onder sub a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met die wijziging.
- c. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

10.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet voorzien zijn op eigen terrein.

10.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1 en of artikel 10.2:

- a. Indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. Voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad of losruimte wordt voorzien.

10.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 10.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
 - b. 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.
2. 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.
3. 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bungalows locatie Kempenland te Bladel.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Bladel van xxxxxxxx.

Mij bekend,

de raadsgriffier.