

Regels Bestemmingsplan 'Clarissenstraat 31-33' te Boxtel

NL.IMRO.0757.BP05Clarissens3133-VST1

29 maart 2016

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Natuur	8
Artikel 4 Wonen.....	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	17
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	18
Artikel 10 Overgangsrecht.....	18
Artikel 11 Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Clarissenstraat 31-33' met identificatienummer NL.IMRO.0757.BP05Clarissens3133-VST1 van de gemeente Boxtel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.5 bebouwing:

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

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.7 bedrijf aan huis:

bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen.

1.9 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:

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

1.10 bestand:

- voor zover dit betrekking heeft op bebouwing, gaat het om de oppervlakte van de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan

wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- voor zover dit betrekking heeft op het gebruik van grond en opstallen, gaat het om het gebruik zoals dat aanwezig was op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

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

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.21 detailhandel:

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

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op die bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.24 mantelzorg:

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

1.25 overig bouwwerk:

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

1.26 overkapping:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie, hieronder tevens een veranda begrepen. Indien een overkapping aangebouwd is aan een gebouw mag een overkapping maximaal 2 niet eigen wanden hebben. Eigen wanden zijn dan niet toegestaan. Indien een overkapping niet is aangebouwd aan een gebouw mag een overkapping maximaal 1 eigen wand hebben.

1.27 pand:

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

1.28 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.29 prostitutie:

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

1.30 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.31 steiger:

een bouwwerk te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen, niet zijnde waterstaatkundige werken.

1.32 vlonder:

civielkundige constructie, zoals een houten plank, die doorgang verschaft naar water.

1.33 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.34 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.35 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.36 vrijstaande woningen:

woningen waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen.

1.37 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.

1.38 woning:

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

1.39 zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens:

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

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen en waterberging;
- d. extensief recreatief medegebruik en extensief educatief medegebruik;
- e. agrarisch natuurbeheer;
- f. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische verbindingen';
- g. de aanleg van een steiger en/of vlonder;
- h. het realiseren van een erfafscheiding;
- i. het realiseren van een onoverdekt zwembad met bijbehorend bouwwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met de daarbij behorende:

- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. voorzieningen van algemeen nut.

3.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - 2. de maximale oppervlakte bedraagt 15 m².
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van een steiger en/of vlonder niet meer dan 1 meter mag bedragen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter.
- c. Per bouwperceel, behorende bij de naastgelegen bestemming Wonen, mag een zwembad met bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd zoals bedoeld onder 3.1 sub i.
- d. De maximale oppervlakte van het zwembad bedraagt 35 m² en de maximale oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk maximaal 30 m² met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.
- e. Een erfafscheiding is toelaatbaar ter plaatse van zijdelingse perceelsgrenzen.

3.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gerede of ongerede goederen;
- c. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het al dan niet ten verkoop opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- e. het storten, opslaan, opgeslagen houden en lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare stoffen.

3.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1. Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven en egaliseren van gronden alsmede het indrijven van voorwerpen in de grond;
- b. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- c. het verwijderen of wijzigen van perceelsgrenzen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden, landschapselementen en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
- d. het verlagen van het grondwaterpeil, anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- of pompputten;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij behorende constructies;
- h. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen alsmede het aanleggen van een drainagestelsel.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ecologische verbindingen': het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;

3.4.2. Uitzondering

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet 1998;
- d. worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

3.4.3. Afwegingskader

De in 3.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.4.4. Waarden

Onder de in 3.4.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.4.1 onder a t/m f genoemde werken of werkzaamheden: de waarden als bedoeld in 3.1;
- b. ten aanzien van de in 3.4.1 onder g genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingzone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;
- c. ten aanzien van de in 3.4.1 onder h genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter.

4.2.2. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. buiten het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage 50%, waarbij het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen 40% van de oppervlakte van het bouwperceel. Met dien verstande dat het toelaatbaar bebouwd oppervlak bijbehorende bouwwerken ten minste 50 m² en maximaal 150 m² per hoofdgebouw bedraagt;
- f. de minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter.

4.2.3. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag, in het geval van tuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van een carport bedraagt 3 respectievelijk 6 meter met dien verstande dat de maximale oppervlakte 15 m² bedraagt en de carport niet voor de voorgevellijn is toegestaan;

- d. de maximale bouwhoogte van overige overkappingen bedraagt 3,5 meter, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 20 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4.3. Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.2 voor een hoger aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. het een bijbehorend bouwwerk betreft dat is aangebouwd aan het hoofdgebouw;
- b. het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.3.2. Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor een hogere erfafscheiding voor de voorgevellijn, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van kamerbewoning;
- c. bedrijf aan huis;
- d. bed & breakfast, met een omvang van meer dan 2 slaappleaatsen;
- e. seksinrichtingen.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1. Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.1 sub b voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. het afwijken niet mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
5. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
6. detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het bedrijf aan huis;
7. detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan;
8. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m².

4.5.2. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4 sub a en b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak hoeft niet te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één keer mag worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van inwoning voor mantelzorg;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is of niet haalbaar, dit laatste met inachtneming van alle overige bepalingen;
- f. maximaal 80 m² en 240 m³ van hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

4.5.3. Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4 sub d voor het gebruik van een deel van de woning als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. een bed & breakfast uitsluitend toegestaan is bij grondgebonden woningen;
- b. er maximaal 4 slaapplekken worden aangeboden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven; het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. er per kamer 1 parkeerplaats aanwezig dient te zijn;
- g. maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik mag zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. 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 geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke
 1. verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, luchtwassers en lichtkappen, mits: de maximale oppervlakte van de verhoging maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

8.2 Zend- en ontvang- en/of sirenemasten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

en met dien verstande dat:

- b. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 1. op gebouwen, niet zijnde woningen;
 2. langs snelwegen (in de nabijheid van bruggen, viaducten of benzinestations);
 3. op bedrijventerreinen (in de nabijheid van bruggen, viaducten of benzinestations);
 4. op sportparken;
- c. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan;
 1. indien het (radiografisch) onderbouwd is;
 2. indien het landschappelijk ingepast is;
 3. indien de keuze voor de mast (vakwerkmast of prikmast) en de hoogte gemotiveerd is;
 4. op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 5. tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

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

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Clarissenstraat 31-33'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
29 maart 2016

De voorzitter,

De griffier,