

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen - 1	9
Artikel 4	Wonen - 4	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	14
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 8	Overgangsrecht	15
Artikel 9	Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Herziening Locatie Witte School, Liempde' van de gemeente Boxtel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0757.BP07hzwitteschool-OTW1 met de bijbehorende regels.

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.

aan-huis-verbonden beroep:

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.

balkon:

uitstekend bouwdeel van een gebouw in de vorm van een niet op de grond staande open uitbouw.

bebouwing:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht en qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

galerij:

uitstekend bouwdeel van een gebouw in de vorm van een niet op de grond staande omloop of gang aan de buitenzijde van dat gebouw.

gebouw:

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

geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

gestapelde woningen:

woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat met de daarbij behorende bergingen.

hogere grenswaarde:

een waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, openbare sanitaire voorzieningen, telefooncellen, collectieve energievoorzieningen (o.a. warmtepompen) en apparatuur voor telecommunicatie.

peil:

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: het hoogste punt 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.

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

seksinrichting:

de 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 een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

seniorenwoning:

een woning of wooneenheid bestemd voor zelfstandig wonende ouderen vanaf 55 jaar.

vrijstaande woningen:

een woning waarbij het hoofdgebouw vrijstaat van naast gelegen hoofdgebouwen.

woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn inrichting en indeling uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

zorgwoning:

een woning of wooneenheid waar het krijgen van extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten vanuit een zorgvoorziening mogelijk is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de goothoogte van een bouwwerk:

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

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.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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.

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 de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a vrijstaande woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - b bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c tuinen en erven;
 - d parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds), wegen en paden;
 - e nutsvoorzieningen;
 - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Op of in deze gronden mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a bijgebouwen en overkappingen dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw op deze gronden mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen 3,50 meter.
- d De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- e De goot- en bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - 1 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 een goede woonsituatie;
 - 3 de verkeersveiligheid;
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b Bij toepassing van het bepaalde onder a is het bepaalde in artikel [6](#), lid [6.2](#) van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) onder a en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen tot 1 meter achter de voorgevel worden gesitueerd.
- b De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de woonsituatie;
 - 3 de verkeersveiligheid;
 - 4 de sociale veiligheid;
 - 5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 Wonen - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gestapelde woningen in de vorm van zorg- c.q. seniorenwoningen;
 - b bijgebouwen;
- met de daarbij behorende:
- c tuinen en erven;
 - d parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds), wegen en paden;
 - e nutsvoorzieningen;
 - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Als hoofdgebouw mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.
- b In totaal mogen niet meer dan 25 woningen gebouwd worden, met dien verstande dat het aantal zorgwoningen niet minder dan 21 mag bedragen en het aantal seniorenwoningen niet meer dan 4 mag bedragen.
- c Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- d De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' voor het bouwvlak of deel van het bouwvlak is aangeduid.
- e De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' voor het bouwvlak of deel van het bouwvlak is aangeduid.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen 3,50 meter.
- c De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.2.3 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 dan 2 meter bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - 1 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 een goede woonsituatie;
 - 3 de verkeersveiligheid;
 - 4 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b Bij toepassing van het bepaalde onder a is het bepaalde in artikel [6](#), lid [6.2](#) van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd uitsluitend ten behoeve van balkons en galerijen;
- b De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de woonsituatie;
 - 3 de verkeersveiligheid;
 - 4 de sociale veiligheid;
 - 5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5.2 Parkeren

Het gebruik van een woning is uitsluitend toegestaan indien aan de volgende parkeernormen wordt voldaan:

- a 1,5 parkeerplaatsen per seniorenwoning;
- b 0,6 parkeerplaatsen per zorgwoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a de richtlijnen voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- c de ruimte tussen bouwwerken.

6.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld; in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals integraal opgenomen in de welstandsnota met aandacht voor:
 - 1 een goede verhouding tussen bouwmassa's en gevelbeelden;
 - 2 de samenhang tussen bebouwing;
 - 3 de hoogtedifferentiatie;
 - 4 een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
- b de woonsituatie; het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze bestemming, voor zover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - 1 de lichttoetreding/bezonnig ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - 2 het uitzicht;
 - 3 de aanwezigheid van voldoende privacy;
- c de verkeersveiligheid; ter waarborging van de verkeersveiligheid voor alle deelnemers in het verkeer en in het bijzonder de benodigde uitzichtshoeken op hoeken van wegen;

- d de sociale veiligheid; ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

Artikel 7

Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning, 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, 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 ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- d het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - 1 de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m² bedraagt;
 - 2 de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw met niet meer dan 3,20 meter wordt verhoogd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Herziening Locatie Witte School, Liempde'.

Rosmalen, 22 mei 2012