

Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan : Regels

Wonen op de Donk Den Dungen

NL.IMRO.0845.BP2024DDNWONENDONK-VA01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS..... 3

Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	13

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS..... 15

Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Tuin	17
Artikel 5 Verkeer	18
Artikel 6 Wonen.....	19

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS..... 24

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8 Algemene bouwregels	24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	26

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS 28

Artikel 11 Overgangsrecht	28
Artikel 12 Slotregel.....	28

Bijlagen

- Bijlage 1 – Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel
- Bijlage 2 – Parkeernormen Sint-Michielsgestel
- Bijlage 3 – Landschapsplan
- Bijlage 4 – Waterplan Donksestraat Sint-Michielsgestel 010324
- Bijlage 4.1 – Waterstanden

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Wonen op de Donk Den Dungen' met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2024DDNWONENDONK-VA01 van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0845.BP2024DDNWONENDONK-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een aangegeven vlak, waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 aaneengebouwd gebouw

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

1.8 aan huis gebonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep met ondergeschikte functies. Het beroep dient qua omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij

bijbehorende bijgebouwen te passen en de woonfunctie dient als primaire functie behouden en herkenbaar te blijven.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachtelijke bedrijven.

Een kapperszaak wordt hier niet onder verstaan;

1.9 afhankelijke woonruimte

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

1.10 ambachtelijk bedrijf

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.13 bed & breakfast

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

1.14 bedrijf

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

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 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;

1.5 begane grond

het met de straat gelijk liggende deel van een gebouw;

1.6 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.19 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;

1.20 bestaand(e situatie)

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;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

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

1.23 bijbehorend bouwwerk

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

1.24 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;

1.25 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 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;

1.27 bouwmassa

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

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk voorzien van maximaal één gesloten wand;

1.32 carports

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

1.33 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 diensten van of ten behoeve van het publiek al dan niet met baliefunctie, waaronder zijn begrepen 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 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.36 erf

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

1.37 extensief dagrecreatief medegebruik

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik en met uitsluiting van recreatief nachtverblijf;

1.38 functie

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

1.39 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;

1.40 gebouw

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

1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.42 gestapeld gebouw

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

1.43 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.44 horeca

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

1.45 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;

1.46 kassen

agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;

1.47 kantoor

een gebouw, gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, ontwerp technisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

1.48 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.49 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, 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;

1.50 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;

1.51 nutsvoorziening

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

1.52 ondergeschikt

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

1.53 ontsluitingsweg

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

1.54 overkapping

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

1.55 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;

1.56 plangrens

de begrenzing van het bestemmingsplan;

1.57 prostitutie

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

1.58 risicovolle inrichting

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;

1.59 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;

1.60 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering;

1.61 strijdig gebruik

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

1.62 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt.

- a. hoge teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter: teeltondersteunende voorzieningen, in de regel hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten, tegen onkruid en wildschade en tegen weersinvloeden, die vrij gemakkelijk verwijderbaar zijn, maar waarbij dat niet na elk teeltseizoen plaats vindt, zoals teeltbakken in stellingen, plastic en foliekassen, -tunnels en -regenkapen;
- b. hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter: teeltondersteunende voorzieningen, in de regel hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten, tegen weersinvloeden, die aanwezig zijn gedurende de

periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden, weer worden verwijderd, zoals voor mensen toegankelijke wankelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

- c. lage teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter: teeltondersteunende voorzieningen voorplantaardige teelten, met een hoogte van maximaal 1,5 m, die op of nabij de grond worden aangebracht, voor zogenaamde containerteelt;
- d. lage teeltondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, aanwezig gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden, weer wordt verwijderd, zoals lage tunnels, insectengaas, afdekfolies en vlakveldfolies.

1.63 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;

1.64 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;

1.65 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;

1.66 voorgevellijn

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

1.67 vrijstaand

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

1.68 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.;

1.69 weg

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

1.70 werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.71 woning

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een gebouw:

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

2.2 inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 hoogte van een bouwwerk:

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

2.4 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren). 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.

2.6 peil:

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

2.7 Ondergeschikte bouwdelen:

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

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

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – geluidwerende voorziening': een geluidwerende voorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstrook': een groenstrook;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': mede voor de aanleg van een waterberging;
- e. ondergrondse afvalcontainers;
- f. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. paden;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- k. nutsvoorzieningen;
- l. verhardingen;
- m. hondenuitlaatvoorzieningen;
- n. inritten;
- o. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken, geldt dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na aanvang realisering bebouwing is aangelegd, conform het landschapsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

4.2.2 Gebouwen

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

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en ontsluitingswegen;
- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ondergrondse afvalcontainers;
- e. kunstobjecten;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 5.1 onder h;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;

met de daar bijbehorende:

- b. tuinen en erven;
- c. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. (open) water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 6.1 onder a t/m f;
 - 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de onder a t/m c bedoelde doeleinden;
 - 3. carports, veranda's en overkappingen;
 - 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in 6.1 onder a t/m c bedoelde doeleinden;
 - 2. carports, veranda's en overkappingen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'aaneengebouwd';
 - 2. 'twee-aan-een';
 - 3. 'vrijstaand';

mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag het aantal woningen niet meer dan 1 bedragen per bouwvlak;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. voor de dakhelling gelden de volgende bepalingen: vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60° -lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ongeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ongeschikt' aangemerkt, wanneer de uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;

3. Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden.
- h. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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;
- b. de maximale diepte van ondergronds bouwen bedraagt 3,5 m onder peil.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- b. bij een woonhuis mag een carport, veranda en/of overkapping worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Mogelijkheden tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 6.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

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

6.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 6.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien het onderstaande in acht wordt genomen:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:

1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;
 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. 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.

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 24 maanden na aanvang realisering bebouwing is aangelegd, conform het landschapsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten en afstanden

8.1.1 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 11.2.

8.1.2 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.

8.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1.1 en 8.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren - Gebruik

9.1.1 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' (zie bijlage 1), inclusief de 'Parkeernormen Sint-Michielsgestel' (zie bijlage 2), bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder 9.1.1 lid a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

9.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 9.1.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 9.1.2 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

9.2 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.

9.2.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als wordt in ieder geval verstaan:

- a. gronden te gebruiken of laten gebruiken als:
 - 1. opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie en dergelijke;
 - 2. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - 3. een seksinrichting, prostitutie en dergelijke;
- b. gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. seksinrichtingen, prostitutie en dergelijke;
 - 2. (inrichtingen ten behoeve van) het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet;
 - 3. pick up points;
- c. bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. zelfstandige bewoning.

9.2.2 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.

9.3 Voorwaardelijke bepaling/verplichting hemelwaterberging

- a. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de (regen)waterberging na aanvang realisering bebouwing is aangelegd, conform het waterplan (zie bijlage 4), en aldus in stand wordt gehouden.
- b. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak of bij vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd en in stand gehouden conform het gemeentelijk beleid, het waterschapsbeleid en de Keur.
- c. Als het onder lid b bedoelde beleid of regelgeving worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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:
 1. ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 3. 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.

10.2 Het plaatsen van antennemasten

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

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

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Wonen op de Donk Den Dungen'.