



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Grote Bos, Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

Datum: 7 november 2023

Projectnummer: 210456

ID: NL.IMRO.1771.BPGroteBos-ON01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Wonen	11
3	Algemene regels	14
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9	Algemene procedureregels	16
4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 10	Overgangsrecht	17
Artikel 11	Slotregel	17

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Grote Bos, Geldrop' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPGroteBos-ON01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede internethandel, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke, vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijke ruimte, die als een uitbreiding van de woning te beschouwen is; de aanbouw is qua afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.9 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.10 archeologische waarde:

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

1.11 bebouwing:

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

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfsmatige kamerverhuur:

de bedrijfsmatige verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.15 bestaand:

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

- 1.21 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de (al dan niet ondergrondse) kelder en de zolder.
- 1.22 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.23 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel.
- 1.24 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.
- 1.25 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.26 dak:**
de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.27 dakopbouw:**
opbouw op de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak.
- 1.28 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.
- 1.29 dienstverlening als aan-huis-verbonden beroep:**
dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning.
- 1.30 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 zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.
- 1.31 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.32 hoekperceel:

een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen).

1.33 horecabedrijf:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 huishouden:

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.36 instandhoudingstermijn

De instandhoudingstermijn zoals beschreven in de 'Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.

1.37 kamergewijze verhuur:

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.38 kantoor:

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

1.39 kap:

een gesloten, voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een gebouw bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken.

1.40 langzaamverkeer:

voetgangers- en (snor/brom)fietsverkeer.

- 1.41 levensloopbestendig/levensloopbestendige woning, mobiliteitsklasse A:**
een zelfstandige woning, die geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners, doordat de entree zonder traptreden is te bereiken en de primaire vertrekken (hoofdslaapkamer, woonkamer, keuken, toilet en badkamer) reeds bij aflevering, dan wel na eenvoudige aanpassingen, zonder traplopen zijn te bereiken.
- 1.42 netto woonoppervlakte:**
De binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van bergruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructie).
- 1.43 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**
en gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.
- 1.44 nutsvoorzieningen:**
ondergrondse en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie en andere voorzieningen ten behoeve van kabels en leidingen.
- 1.45 ondergeschikte functie:**
functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie).
- 1.46 openbaar gebied:**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.47 overig bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.48 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.
- 1.49 parkeervoorziening:**
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein, die voldoende plaats biedt aan motorvoertuigen op méér dan drie wielen.
- 1.50 parkeren:**
het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt bij het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

- 1.51 peil:**
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
 - indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
- 1.52 perceelsgrens:**
de grens van het bouwperceel.
- 1.53 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.
- 1.54 raamprostitutie:**
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.
- 1.55 regeling voor parkeren en laden en lossen:**
een regeling in een ruimtelijk plan waarbij de parkeervoorzieningen specifiek zijn vastgelegd door middel van:
- specifieke parkeernormen; of
 - het minimum of maximum aantal parkeervoorzieningen.
- 1.56 ruimtelijke plannen:**
alle bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen.
- 1.57 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 prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.58 sociale huurwoning:**
huurwoning zoals beschreven in de 'Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.
- 1.59 sociale koopwoning:**
koopwoning zoals beschreven in de 'Doelgroepenverordening Gemeente Geldrop-Mierlo 2022', waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep in de gelijknamige gemeentelijke verordening is verzekerd.
- 1.60 straatprostitutie:**
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

- 1.61 uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.62 verblijfsgebied:**
gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor langzaamverkeer.
- 1.63 voldoende parkeergelegenheid:**
het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen, driewielige motorvoertuigen en fietsen voldoet aan de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo, waarbij voor Geldrop uitgegaan wordt van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk gebied'.
Indien deze regeling wordt gewijzigd of herzien of wordt vervangen door gemeentelijk parkeerbeleid, is deze wijziging danwel herziening van toepassing
- 1.64 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;
indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel: de gevel waar ingevolge de omgevingsvergunning(aanvraag) de voordeur gesitueerd is.
- 1.65 voorgevellijn:**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;
indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel: de gevel waar ingevolge de omgevingsvergunning(aanvraag) de voordeur gesitueerd is.
- 1.66 voorgevelrooilijn:**
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.
- 1.67 water:**
al het oppervlaktewater zoals, sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.
- 1.68 waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.
- 1.69 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen behorende bermen en zijkanalen, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.
- 1.70 werk:**
een door menselijk toedoen ontstaan of te maken grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk, constructie of bouwwerk, geen gebouw zijnde met toebehoren.

- 1.71 wonen:**
het gehuisvest zijn in een woning.
- 1.72 woning:**
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:
– één afzonderlijk huishouden, of
– één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.
- 1.73 woningsplitsing:**
Het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.2 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.4 de breedte van een hoofdgebouw:**
de afstand tussen de harten van de muren van de zijgevels van het hoofdgebouw.
- 2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:**
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- 2.6 de horizontale diepte van een gebouw:**
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.
- 2.7 de oppervlakte van een overkapping:**
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
- 2.8 meten:**
bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen, waterpartijen en wateroverbruggende voorzieningen;
- e voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf;
- f nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van extra parkeerplaatsen, mits tegen de aanleg van de parkeerplaatsen geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
 - b een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit en/of met verzorging of begeleiding (geen 24-uurs begeleiding) aan huis;
 - c parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - e groenvoorzieningen;
 - f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a het aantal op te richten woningen mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt voorgeschreven, met dien verstande dat:
 - 1 minimaal 30% van het aantal woningen wordt gebouwd als sociale koop- en/of huurwoning;
 - 2 voor de sociale koop- en/of huurwoningen de instandhoudingstermijn in acht wordt genomen.
- b hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' wordt voorgeschreven;
- e dakopbouwen en dakterrassen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 meter;
- b de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m² en de overkapping dient op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden;
- f de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1 Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
 - 2 Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
 - 3 Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor vlaggenmasten tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- c detailhandel is niet toegestaan.

4.5.2 Waterberging

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, tenzij is aangetoond dat:

- a de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is de realisatie en instandhouding van waterberging met voldoende capaciteit;
- met dien verstande dat:
- b ten minste 60 mm waterberging per m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Werken en werkzaamheden

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

- a het aanbrengen van verhardingen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van verharding, niet zijnde bouwwerken, parkeervoorzieningen en in- en uitritten, op het betreffende bouwperceel meer dan 50 m² betreft.

4.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c het vervangen van bestaande verharding betreft, voor zover het verhard oppervlak daarbij niet wordt vergroot.

4.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a dit geen onevenredige belemmeringen voor de waterhuishouding oplevert;
- b dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- c geen onevenredige aantasting van het groene karakter van de omgeving optreedt.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 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, liftschachten, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, gevelaccenten, relingen en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van goot- en/of bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.2 *Bestaande afwijkende maatvoering*

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen en andere maten, van een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan:

- a minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgescreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- b meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgescreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of een escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte;
- c het gebruik van woningen voor bedrijfsmatige kamergewijze verhuur.

7.2 Parkeergelegenheid

7.2.1 Bouwen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's en fietsen te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo of een andere Parkeernota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 - 1 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 - 2 het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 - 3 aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 - 2 de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - 3 de woon- en leefsituatie;
 - 4 verkeersveiligheid.

7.2.2 Voorwaarden

De parkeergelegenheid die op grond van artikel 7.2.1 moet worden gerealiseerd, moet in stand worden gehouden.

7.2.3 Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functie-wijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren van auto's.

7.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3 indien:

- a voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo of een andere Parkeernota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning;
- b uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- c het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

8.2 Inperking afwijkingsbevoegdheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld onder a, na 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 worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Grote Bos, Geldrop.