

Regels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan "Brandevoort II - Diepenbroek 16" van de gemeente Helmond met identificatienummer **NL.IMRO.0794.2100BP150045-1000**

aan huis gebonden bedrijf

een ambachtelijk bedrijf dat, uitsluitend door de bewoner(s) van een woning, in of vanuit een (gedeelte van) een woning en/of in of vanuit een (gedeelte van) een daarbij behorend bijgebouw wordt uitgeoefend waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat uitsluitend door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aanduidingsvlak

een vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw;

achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

bebouwingsvlak

een op de kaart als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze regels is of kan worden toegestaan.

bestaand

1. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een

omgevingsvergunning, die verleend is vóór het tijdstip van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

2. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak, met eenzelfde bestemming;

bijbouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen' waarop volgens deze regels aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel op-zicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

binnenterrein

een aan alle zijden, behoudens toegangswegen, grotendeels door zij- of achtergevels van bebouwing omsloten terrein;

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

de begane grond of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

carport

open, doch overdekte plaats voor het stallen van een personenauto, ten hoogste slechts aan één zijde geheel of gedeeltelijk van een wand voorzien;

erker

een ondergeschikte toevoeging in de vorm van een op de begane grond en buiten de gevel van een hoofdgebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, meestal uitgevoerd in glas, metselwerk en/of hout;

gebouw

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

gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

groenvoorzieningen

voorzieningen in de vorm van de aanplant van struiken en heesters, plantsoenen, parken, etcetera.

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;

kap

afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°;

landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden op het gebied van natuur en cultuur, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

omgevingsvergunning aanlegactiviteit

een vergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan de hoofdtoegang aansluitende afgewerkte terrein;

prostitutie

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

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische /pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven

voorgevel

op de openbare ruimte gerichte gevels van een gebouw welke door gevelindeling als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

voorgevellijn

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

voorgevelbouwgrens

de naar de weg of het openbaar gebied, niet zijnde een (toegangsweg tot een) binnenterrein, gekeerde bouwgrens;

voorgevelrooilijn

de lijn die wordt gevormd door de voorgevel van een woning en het verlengde daarvan en die, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, door de bebouwing niet mag worden overschreden.

vrijstaande woning

woning die noch middels het hoofdgebouw noch middels een aan- of uitbouw met een andere woning of ander gebouw is verbonden;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze wet luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

woning/boswoning

een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dan wel de harten van de scheidsmuren;

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

de 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.

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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen bouwlagen;

horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw;

verticale diepte van een bouwwerk:

van het peil tot aan de bovenzijde van de vloer van het ondergrond gelegen (deel van het) gebouw.

de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande en dubbele woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, ontsluitingspaden, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn maximaal twee woningen toegestaan;
- b. een toe te voegen woning mag pas in gebruik worden genomen, mits de omgevingsvergunning voor milieu van het bedrijf aan de Kranenbroek 1 is ingetrokken en de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'maximum goothoogte';
- d. er dienen per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', danwel aanduiding bijgebouwen;
- b. bijgebouwen en aanbouwen mogen niet voor een voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak - mag per woning maximaal 60 m² bedragen;
- d. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m daaruit;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 m¹ bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde onder 3.2.2 onder d voor het bouwen van bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning tot in een voorgevelrooilijn van de woningen waar aan- of bijgebouwd wordt;
- b. van het bepaalde in lid 3.2.2 onder f tot een afstand van 0 m;
- c. van het bepaalde onder 3.2.1 onder c en e voor het bouwen op een kortere afstand;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen;
- c. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat:
 1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
 2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
 4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) per woning maximaal 30 % van de begane grondoppervlakte en de bij de woning behorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het b.v.o. in ieder geval maximaal 60 m² mag bedragen;
- b. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- d. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Antidubbelbepaling

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 5 Algemene bouwregels

- a. Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden te bouwen, een bouwwerk of een complex van bouwwerken, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.
- b. Voor het uitvoeren van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, gelden, uitgezonderd het bepaalde in de artikelen 14 t/m 17 van dit plan, geen nadere beperkingen.
- c. Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitgezonderd de zichtbare delen van de ondergrondse gebouwen en parkeergarages;
 2. de verticale diepte mag ten hoogste 3 m bedragen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en/of de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - c. een gebruik van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, waaronder begrepen consumenten-, professioneel- en theatervuurwerk alsmede detailhandel in consumenten-, professioneel- en theatervuurwerk
 - d. een gebruik van gronden voor:
 1. volkstuinen;
 2. het beoefenen van de modelvliegtuigsport alsmede voor het racen of crossen al dan niet in wedstrijdverband met motorvoertuigen, motoren, bromfietsen, scooters en fietsen;
 - e. militaire oefeningen, uitgezonderd marsoefeningen waarbij geen motorvoertuigen worden gebruikt;
 - f. een gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 1. een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
 2. een coffeeshop;
 3. een amusementshal voor speel- en gokautomaten;
 4. kienhal;
 5. casino
- en hiermee gelijk te stellen vormen van horeca, verkoop en amusement.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10 procent van deze maten;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m 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;
- c. de regels 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 maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

7.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning om af te wijken van de in lid 1 opgenomen regels 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.

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 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. het tenietgaan als gevolg 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 het bepaalde onder a 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan "Brandevoort II - Diepenbroek 16".