

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3	Tuin	5
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	6
Artikel 5	Wonen - 1	7
Artikel 6	Wonen - 2	10
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	14
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	14
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 10	Algemene procedureregels	15
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
Artikel 11	Overgangsrecht	16
Artikel 12	Slotregel	16

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Latestraat – De Muilen, Netersel' van de gemeente Bladel.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen.

aanduiding:

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

aan- en uitbouw:

een aan een woning vastgebouwd bouwwerk, dat in directe verbinding staat met die woning, zoals een serre, een bijkeuken en een garage met een directe verbinding met de woning.

achtergevelrooilijn:

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak op de plankaart is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw -zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen- alsmede het verlengde daarvan.

bebouwing:

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

bestaand(e situatie):

a t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkintreding van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bijgebouw:

een al dan niet aan de woning vastgebouwd bouwwerk, dat geen directe verbinding heeft met die woning.

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.

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

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.

gebouw:

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

hoekwoning:

een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen.

hoofdgebouw:

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

onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A:

op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en bedrijfsmatig recreatief of hiermee gelijk te stellen gebied. Hiertoe behoort geen detailhandel en geen persoonlijke verzorging.

prostitutie:

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

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitutee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

seksinrichting:

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

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

specifieke bouwaanduiding - open:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.

specifieke bouwaanduiding - zeer open:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door vrijstaande bouwmassa's met ten minste 10 m ruimte tussen hoofdgebouwen.

straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

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

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.

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.

peil:

voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m.

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen;
- b behoud van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden'.

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, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.3 Archeologische waarden

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het in lid 3.2.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d speelvoorzieningen;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De oppervlakte van nutsgebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b De bouwhoogte van nutsgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen;
- b onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A (uitsluitend met ontheffing);
- c tuinen, erven en verharding;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 'specifieke bouwaanduiding - open';
 - 'specifieke bouwaanduiding - zeer open';mag uitsluitend in de aangeduide type(n) bebouwingskarakteristiek worden gebouwd.
- b Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
De voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen.
 - 3 Bij hoekwoningen mogen erkers niet worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het maximum aantal op te richten hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- g De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
 - 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2 halfvrijstaande en/of geschakelde woningen aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 meter bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c Bij hoekwoningen mogen géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m².
- e De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- g Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- h De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- i De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een overkapping mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter, met dien verstande dat bij rijenwoningen de overkapping uitsluitend ingeval van een eindwoning vóór de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd en uitsluitend aan de vrije zijde van de eindwoning en niet voor de voorgevel van die woning langs.
 - 2 De afstand tot de voorste bestemmingsgrens mag minimaal 1 m bedragen.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
 - 4 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van het bepaalde in 5.2.1 sub b voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen deze zijdelingse begrenzing, mits:
 - 1 de afstand tot de weg niet minder dan 2 m bedraagt, en
 - 2 dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b van het bepaalde 5.2.1 sub b voor overschrijding van de achterste begrenzing van het bouwvlak, ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer dan 15 m mag bedragen.
- c van het bepaalde in 5.2.1 sub b 3, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- d van het bepaalde in 5.2.2 sub c, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

- a van het bepaalde in lid 5.1 tot de uitoefening van een onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, met dien verstande dat:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
 - 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - 3 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
 - 4 Detailhandel is niet toegestaan.
 - 5 De activiteit wordt uitgeoefend door één bewoner.

Artikel 6 Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en C (uitsluitend met ontheffing);
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d behoud van archeologische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Ter plaatse van de aanduiding:
 - 'specifieke bouwaanduiding - halfopen';
 - 'specifieke bouwaanduiding - zeer open';mag uitsluitend in de aangeduide type(n) bebouwingskarakteristiek worden gebouwd.
- b Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
De voorgevelrooilijn en de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak mogen worden overschreden in de vorm van een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
 - 2 De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen.
 - 3 Bij hoekwoningen mogen erkers niet worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
- f De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
 - 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2 halfvrijstaande en/of geschakelde woningen aan één zijde mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - 3 aaneengebouwd woningen, alleen bij de eindwoningen aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;Indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 meter, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

- c Bij hoekwoningen mogen géén aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m².
- e De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- g Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn.
- h De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- i De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een overkapping mag voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter, met dien verstande dat bij rijenwoningen de overkapping uitsluitend ingeval van een eindwoning vóór de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd en uitsluitend aan de vrije zijde van de eindwoning en niet voor de voorgevel van die woning langs.
 - 2 De afstand tot de voorste bestemmingsgrens mag minimaal 1 m bedragen.
 - 3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
 - 4 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a De verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer bedragen dan 4 m beneden peil.

6.2.5 Archeologische waarden

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

- b Indien uit het in lid 6.2.5 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van het bepaalde in 6.2.1 sub b voor overschrijding van de zijdelingse begrenzing van het bouwvlak in straten waaraan alleen zijgevels grenzen, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen deze zijdelingse begrenzing, mits:
 - 1 de afstand tot de weg niet minder dan 2 m bedraagt, en
 - 2 dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- b van het bepaalde in 6.2.1 sub b, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.
- c van het bepaalde in 6.2.1 sub b 3 voor overschrijding van de achterste begrenzing van het bouwvlak, ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer dan 15 m mag bedragen.
- d van het bepaalde in 6.2.2 sub c, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen voor het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van het bepaalde in lid 6.1 tot de uitoefening van een onder voorwaarden toegelaten bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën A, B en/of C met dien verstande dat:
 - 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m².
 - 2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 - 3 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
 - 4 Detailhandel is niet toegestaan.
 - 5 De activiteit wordt uitgeoefend door één bewoner.

- b voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de doeleindschrijving toegelaten milieucategorie 1.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, om de gronden en bebouwing te gebruiken in strijd met de planregels, wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik voor bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij en woning.

Artikel 9 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met behulp van artikel 3.6 Wro ontheffing verlenen van:

- a bij recht in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor in deze planregels geen bijzondere ontheffingsbevoegdheden zijn opgenomen.
- b de planregels en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer dan 20 m³ zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 4 m zal bedragen.
- d de planregels 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 kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m, uitsluitend voor zover het gronden betreft binnen de bestemmingen 'groen' en 'verkeer - verblijf';
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.

- e 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, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f de planregels ten behoeve van de bouw van gebouwtjes voor bancaire dienstverlening, met dien verstande, dat:
 - 1 de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen 2,5 m.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging of ontheffing van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Latestraat – De Muijen, Nettersel.