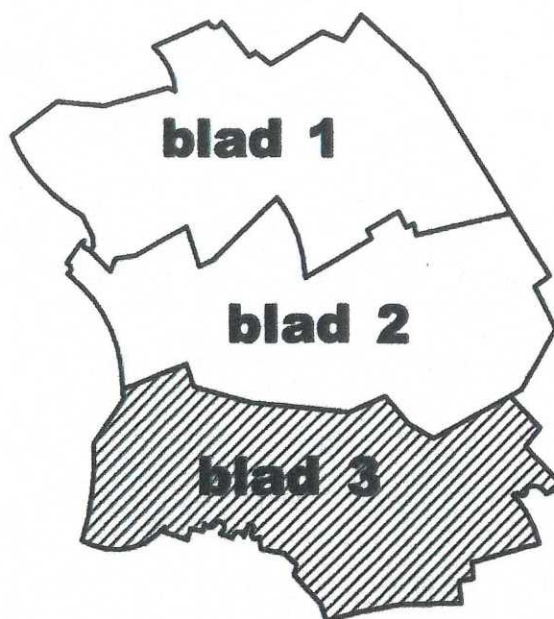


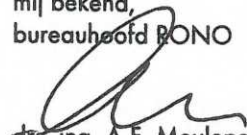
3A3



behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
mij bekend,
bureauhoofd BONO

13 FEB. 2007

1213448


drs. ing. A.F. Meulepas



OVERZICHTSSITUATIE SCHAAI 1: 20000

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN

Sint-Michielsgestel Bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost

DE GEMEENTERAAD
VAN
SINT-MICHIELSGESTEL
VAN 29-06-2006

MIJ BEZEND
DE GEMEENTERAAD

H. Schaap

Vastgesteld door de gemeenteraad d.d.

29 juni 2006

Goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d.

datum: jan. '04	schaal: 1 : 1000	wijz. 1: aug. '05	MdK
get. MB/MdK	formaat A0	wijz. 2: mrt. '06	FH
tek. nr. 4080202B/PK1	proj. nr. 211x00298	wijz. 3: juli '06	FH

BRO
Vught

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 6260 AS Vught
Telestraat 36 Vught
www.bro.nl

telefoon 073 666 80 40
fax 073 666 16 65
e-mail: vught@bro.nl

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

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;

extensieve dagrecreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

functie:

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

gebouw:

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

geluidsgevoelige functie:

functies, zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde woningen, scholen voor basisonderwijs, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, algemene categorale en academische ziekenhuizen, alsmede gezondheidszorggebouwen. Een huisartsenpraktijk betreft niet een geluidsgevoelige functie;

gesloten bebouwing:

bebouwing bestaande uit aaneengebouwde hoofdgebouwen;

gestapelde bebouwing:

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

half open bebouwing:

bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande, halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen;

hoekperceel:

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen;

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;

horeca:

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken, en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen; seksinrichtingen en discotheken worden hieronder niet begrepen;

Artikel 12 Gemengde doeleinden (GD)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Gemengde doeleinden' (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- b kantoren;
- c maatschappelijke voorzieningen;
- d dienstverlenende bedrijven/ instellingen;
- e detailhandel (met uitzondering van een verkooppunt van brandstoffen), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel toegestaan' op de plankaart;
- f horecabedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
- g een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, in de milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van deze voorschriften, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' op de plankaart, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' ook een verkooppunt voor motorbrandstoffen is toegestaan (inclusief LPG);
- h instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'gemeentelijke monument' en 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- i ontsluitingswegen en paden;
- j parkeervoorzieningen;
- k (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l groen en groenvoorzieningen;

op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- m gebouwen ten behoeve van de onder a t/m g bedoelde doeleinden;
- n aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a t/m g bedoelde doeleinden;

met de daarbijbehorende:

- o tuinen, erven en terreinen;
- p bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwvoorschriften

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de op de plankaart als:
 - 'open bebouwing';
 - 'half open bebouwing';
 - 'gesloten bebouwing';aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden;
- c het bebouwingspercentage mag maximaal het op de plankaart aangegeven percentage bedragen te berekenen over het bouwvlak;
- d de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;

- e de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- f de (nok)hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g de dakhelling:
 - 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 ondergeschikte betekenis, voorzover ze niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.
- h de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - vrijstaande hoofdgebouwen mag aan beide zijden niet minder dan 2 m bedragen;
 - halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen mag aan één zijde niet minder dan 2 m bedragen;
 - aaneengesloten hoofdgebouwen mag alleen bij het eindgebouw niet minder dan 2 m bedragen.Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 2 m bedraagt, dient de bestaande afstand te worden aangehouden.

12.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag:
 - op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat het totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- c de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de (nok)hoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

12.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

- b bij een woonhuis mag één carport worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2 de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3 de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c de (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

12.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.3.1 Mogelijkheden tot vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in 12.2.2 onder a en toestaan dat een aan- of uitbouw of een bijgebouw voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b het bepaalde in 12.2.2 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 - 1 het bijgebouw en/of aan- en uitbouw past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 - 2 door de bouw van het bijgebouw en/of aan- en uitbouw 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.

12.3.2 Voorwaarden voor vrijstelling

De in 12.3.1 genoemde vrijstellingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.3.3 Procedureregels voor vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in 12.3.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit ligt gedurende 14 dagen in het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

12.4 Gebruiksvoorschriften

12.4.1 Algemeen

Voor parkeervoorzieningen op eigen terrein of in aansluitend openbaar gebied moet worden uitgegaan van de volgende normering:

functie/ Woningtype	aantal parkeerplaatsen
wonen in (half) vrijstaande en geschakelde woningen	1,4 (waarvan 1 op eigen terrein)
wonen in woningen in aaneengebouwde bebouwing en dienstwoningen	1,4 per woning
maatschappelijke voorziening en kantoor	1,5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
bedrijven	1,6 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
detailhandel	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
horeca	5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
dienstverlenend bedrijf/ instelling	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak

12.4.2 Gebruiksverbod

- a Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- b Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - als opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie;
 - als uitstallings- opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan;
 - ten behoeve van een seksinrichting.
- c Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - seksinrichtingen;
 - inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet.
- d Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - bewoning.
- e Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

12.4.3 Vrijstelling gebruiksverbod

- a Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 12.4.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.4.2 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 - het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
- c Burgemeester en wethouders kunnen de vrijstelling, verleend op grond van het gestelde onder b, intrekken, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.4.4 Procedureregels voor vrijstelling

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in 12.4.3 is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit ligt gedurende 14 dagen in het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

12.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 12.4.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Mogelijkheden tot wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' een bouwmogelijkheid wordt gecreëerd ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, met dien verstande dat:
 - 1 de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast;
 - 2 de bebouwingstypologie, goot- en nokhoogte aansluiten bij de aangrenzende bebouwing;
 - 3 de overige bepalingen binnen dit artikel onverkort van toepassing zijn;
 - 4 er geen bezwaren vanuit archeologisch en milieutechnisch (geluid, bodem, water, flora/fauna) oogpunt zijn;
 - 5 dit in het gemeentelijk woningbouwprogramma past;
- b binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' bestaande panden kunnen worden gewijzigd en/ of verbouwd tot meerdere wooneenheden, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud van de woning niet minder dan 250 m³ mag bedragen;
 - 2 per wooneenheid zich minimaal een parkeerplaats op eigen terrein dient te bevinden;
 - 3 er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

- de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - dit in het gemeentelijk woningbouwprogramma past.
- c binnen de bestemming 'Gemengde doeleinden' ter plekke van de aanduiding 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid VIII' ten behoeve van een wijziging in bebouwingstypologie en/of wijziging van het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden indien het verkooppunt van motorbrandstoffen ophoudt te bestaan;
 2. de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving niet wordt aangetast;
 3. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen plaatsvindt;
 4. de overige bepalingen binnen dit artikel onverkort van toepassing zijn.

12.6.2 Procedureregels voor wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van het gestelde in 12.6.1 is de volgende procedure van toepassing:

- a het ontwerpbesluit tot wijziging op grond van het gestelde in 12.6.1, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt (met bijbehorende stukken) gedurende 4 weken in het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.