

Brabantbad

ontwerpbestemmingsplan

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Groen	14
Artikel 5 Verkeer	16
Artikel 6 Water	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11 Overgangsrecht	23
Artikel 12 Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.2 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 in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal bebouwd mag worden;

1.7 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;

1.8 bedrijfsploeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan zijn een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een aanbouw of een uitbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw;

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

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

1.19 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 of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel

bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.23 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.24 gebouw

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

1.25 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 horeca

- horeca van categorie 1 (hotel): Een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
- horeca van categorie 2 (restaurant): Een horecabedrijf, primair gericht op het, overdag en avond, verstrekken en bereiden van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.
- horeca van categorie 3 (daghoreca): Een horecabedrijf, waarbij de bedrijfsactiviteit gericht is op het – overdag – al dan niet ter plaatse verstrekken en bereiden van etenswaren en dranken en waarvan de openingstijden (in belangrijke mate) binnen de openingstijden van winkels vallen, zoals o.a. een lunchroom, koffiezaak, broodjeszaak en ijssalon.
- horeca van categorie 4 (cafetaria): Een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken en bereiden van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals o.a. een cafetaria, snackbar, shoarmazaak, grillroom en fastfoodrestaurant.
- horeca van categorie 5 (café en bars): Een horecabedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het in de avond en nacht verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen, als dan niet

als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden.

- horeca van categorie 6 (nachtzaak, discotheek, partycentrum): Een horecabedrijf dat gericht is op het in de avond en nacht verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij overwegend mechanische muziek wordt beluisterd en het verschaffen van dansgelegenheid een wezenlijk onderdeel vormt, zoals o.a. een nachtzaak, discotheek en partycentrum. Een dergelijke horecabedrijf is veelal tot later geopend dan een café en bar.
- horeca van categorie 7 (speelautomatenhal): Een horecabedrijf, waarin een speelautomatenhal (conform de Wet op de Kansspelen) wordt geëxploiteerd en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is.
- horeca van categorie 8 (shishalounge): Een horecabedrijf waar rechtmatig het roken van shisha wordt aangeboden.

1.28 kantoor

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

1.29 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.30 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen;

1.31 middeldure huurwoning

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.32 nok

het snijpunt van twee hellende vlakken;

1.33 plan

het bestemmingsplan Brabantbad met identificatienummer NL.IMRO.0796.0002498-1301 van de gemeente 's Hertogenbosch;

1.34 prostitutie

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

1.35 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 sociale huurwoning

een huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1., eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.37 sociale koopwoning

een koopwoning als bedoeld in artikel 1. onder m. van de "Doelgroepenverordening betaalbare woningbouw 's-Hertogenbosch 2021";

1.38 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond en de verdieping(en) met inbegrip van beneden peil gelegen bouwdelen;

1.39 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 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.

2.4 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw.

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk of ingeval dat geen gevelvlakken of scheidsmuren aanwezig zijn, de oppervlakte vanaf de buitenzijde van het dak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.9 peil:

- a. voor een hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.4.3;
- c. dienstverlening;
- d. horeca van categorie 3, tot maximaal 180m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. recreatieve- en sportvoorzieningen;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een gebouwde, halfverdiepte parkeer- en stallingsvoorziening;
- i. terras ten dienste van de horecafunctie als bedoeld onder d;
- j. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals groen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

met dien verstande dat:

- wonen uitsluitend is toegestaan op de derde bouwlaag en hoger;
- de functies als bedoeld onder c tot en met g uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en tweede bouwlaag.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in of op deze gronden mag uitsluitend voor deze bestemming worden gebouwd;
- b. het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat, wordt voldaan aan de voorwaarden, als bedoeld in beschikking hogere waarde, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven;
- c. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat:
 1. het deel ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' van maaiveld tot een hoogte van 6,5 meter onbebouwd moet blijven. In afwijking hiervan mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeer- en stallingsvoorziening worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1,35 meter;
 2. de bovenste bouwlaag dient minimaal 2,4 meter terug te liggen van de bouwgrens. Dit geldt niet voor een dakoverstek van de bovenste bouwlaag, mits deze zwevend (geen kolommen, steunpalen e.d.) wordt vormgegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er zijn uitsluitend terrein- en erfafscheidingen toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen is vanaf de voet gemeten 1 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering (i.g.v. beschermde stadsgezichten);
- g. de situering van het laden en lossen op het perceel.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten die publieksaantrekkelijk zijn;
- b. kamerbewoning.

3.4.2 Sociale huur, middeldure huur en sociale koop

- a. minimaal 25% van de opgerichte woningen, zoals bedoeld in 3.1 onder a. moet gebruikt worden als sociale huurwoning;
- b. minimaal 14% van de opgerichte woningen zoals bedoeld in 3.1 onder a. moet gebruikt worden als middeldure huurwoning;
- c. minimaal 12% van de opgerichte woningen zoals bedoeld in 3.1 onder a. moet gebruikt worden als sociale koopwoning.

3.4.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als bedoeld in 3.1 onder b moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie: maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen samen mag voor de beroeps- of bedrijfsactiviteit worden gebruikt, tot in totaal 50 m²;
- b. de beroeps- of bedrijfsactiviteit moet naar aard, omvang en uitstraling passen in de woonomgeving;
- c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet vergunningplichtig zijn volgens artikel 2.1 lid 1 sub e van de Wabo en niet meldingplichtig volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- d. degene die de beroeps- of bedrijfsactiviteit uitoefent, moet bewoner van de woning zijn;
- e. horeca en detailhandel zijn niet toegestaan, met uitzondering van beperkte detailhandel als ondergeschikte

functie van de beroep- of bedrijfsactiviteit en onder de voorwaarde dat te koop aangeboden goederen en/of producten een relatie hebben met de beroeps- of bedrijfsactiviteit.

3.4.4 Terras

Het terras als bedoeld in artikel 3.1 onder i. en artikel 4.1 onder i. gelegen binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen' mag samen geen grotere oppervlakte hebben dan 100m².

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 onder c voor het gebruik van ruimten binnen de woning voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit die meldingsplichtig is volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer, onder de voorwaarde dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit naar aard, omvang en uitstraling past in de woonomgeving: bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de afwijking moet vaststaan dat een goed woon- en leefklimaat op omliggende woonpercelen gegarandeerd is.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden en langzaam verkeer;
- d. speelvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' voor een gebouwde, halfverdiepte parkeer- en stallingsvoorziening;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 1' voor balkons ten dienste van de woningen op de derde tot en met elfde bouwlaag binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 2' voor balkons ten dienste van de woningen op de derde tot en met zevende bouwlaag binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd';
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 3' voor balkons ten dienste van de woningen op de derde tot en met negende bouwlaag binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd';
- i. terras ten dienste van de horecafunctie van de aangrenzende bestemming 'Gemengd' als bedoeld onder 3.1 onder d;
- j. voorzieningen voor Warmte Koude Opslag ten behoeve van de bebouwing gelegen binnen de bestemming 'Gemengd';
- k. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt algemeen dat in of op deze gronden uitsluitend voor deze bestemming mag worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag een parkeer- en stallingsvoorziening worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1,35 meter;
- b. Voor het overige zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is 10 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 meter.

4.2.4 Balkons

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 1', mogen balkons ten dienste van de woningen op de derde tot en met elfde bouwlaag gelegen binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd' worden gebouwd. Per bouwlaag mag maximaal 30% van deze aanduiding worden benut voor balkons;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 2', mogen balkons ten dienste van de woningen op de derde tot en met zevende bouwlaag gelegen binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd' worden gebouwd. Per bouwlaag mag maximaal 30% van deze aanduiding worden benut voor balkons;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon 3', mogen balkons ten dienste van de woningen op de derde tot en met negende bouwlaag gelegen binnen de aangrenzende bestemming 'Gemengd' worden gebouwd. Per bouwlaag mag maximaal 30% van deze aanduiding worden benut voor balkons.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Terras

Het terras als bedoeld in artikel 3.1 onder i. en artikel 4.1 onder i. gelegen binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Groen' mag samen geen grotere oppervlakte hebben dan 100m².

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en wegverkeer;
- b. fiets- en voetpaden en langzaam verkeer;
- c. verblijfsgebied en verblijf;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor Warmte Koude Opslag ten behoeve van de bebouwing gelegen binnen de bestemming 'Gemengd';
- i. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt algemeen dat in of op deze gronden uitsluitend voor deze bestemming mag worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is 10 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterberging;
- c. recreatief medegebruik waaronder recreatievaart;
- d. aanleg(steiger);
- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. voorzieningen voor Warmte Koude Opslag ten behoeve van de bebouwing gelegen binnen de bestemming 'Gemengd';
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, kunstobjecten, nutsvoorzieningen, verhardingen, taluds, bermen, oeverbeschoeiingen en kademuren.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt algemeen dat in of op deze gronden uitsluitend voor deze bestemming mag worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maximale bouwhoogte 3 meter is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

- a. Bij de toepassing van de bouwregels in dit plan worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 meter.
- b. Bouwwerken die op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan met een daartoe verleende vergunning binnen het plangebied aanwezig of opgericht zijn of kunnen worden opgericht maar die in strijd zijn met dit bestemmingsplan, worden geacht aan dit bestemmingsplan te voldoen.
- c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2021;
- d. Als de beleidsregels als bedoeld onder c wijzigen, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of in gebruik te geven of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemmingen van dit plan.
- b. Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd en gehandhaafd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormering 2021.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de verbeelding:

1. voor een vermeerdering of vermindering van maten en normen tot 10% van die maten en normen;
2. voor een geringe afwijking van plaats en richting van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen als dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waarin een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
3. voor een grotere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer tot een bouwhoogte van 10 meter;
4. voor een grotere bouwhoogte van gebouwen vanwege plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, onder de volgende voorwaarden:
 - de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging is 10% van het dakoppervlak;
 - de maximale hoogte van de plaatselijke verhoging is 4 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Brabantbad.