

Bestemmingsplan 'Klooster Nazareth'

Regels

Gemeente Gemert-Bakel

Rapportnummer: 211x05686

Datum: 24 februari 2015

Contactpersoon opdrachtgever: dhr. H. Niezen, dhr. R. Oude Griep en mw. M. van Berlo

Projectteam BRO: dhr. N. Paree, dhr. M. Oosting en mw. R. Selten

Trefwoorden:

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte

Beknopte inhoud:

BRO

Hoofdvestiging

Postbus 4

5280 AA Boxtel

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

F +31 (0)411 850 401

E info@bro.nl

Klooster Nazareth

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Gemengd	17
Artikel 4 Maatschappelijk	20
Artikel 5 Water	22
Artikel 6 Wonen - Nazareth	24
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	30
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 10 Algemene bouwregels	36
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 14 Algemene procedureregels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 15 Overgangsrecht	41
Artikel 16 Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.GEMNAZARETH2012-VA01 met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding:

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aaneengebouwde woningen:

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten:

het zonder personeel bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten:

een beroep of het zonder personeel beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kapsalon, kunstzinnig, ontwerptechnisch dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Ter plaatse wordt geen detailhandel, showroom en prostitutie toegestaan;

1.9 achtergevel:

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw niet zijnde een hoeksituatie voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.10 achtergevel op hoeksituaties:

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw welke grenst aan het grootste onbebouwde deel van de (achter-)tuin voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.11 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en aan de niet aan het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan één meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.12 afhankelijke woonruimte:

een functioneel ondergeschikt gebouw functioneel verbonden met het hoofdgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg;

1.13 appartementen/wooneenheden

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.16 beeldkwaliteit

beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- De plaats van de bebouwing (in het verleden en nu);
- De maten en verhoudingen van de gebouwen (in het verleden en nu);
- Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg, (in het verleden en nu);
- De beplanting, langs de openbare weg en op de particuliere gronden;
- Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- Het functioneren van de bebouwing (denk aan parkeren, geluidsoverlast e.d.);
- Kenmerkende objecten (een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.);
- Staat van verzorging (detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.); abiotische omgeving, patronen, structuren;

1.17 bestaand:

bij bouwwerken:

1. vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
2. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in artikel 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik:

1. - vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing, functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of daarvan vrijstaand in één bouwlaag, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 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 en het vergroten van een standplaats;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwhoogte:

maximale hoogte van een bouwwerk gerekend vanaf peil met uitzondering van schoorstenen, antennes e.d.;

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

1.25 bouwpeil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel als bedoeld in 1.26;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 daknok:

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.31 dakvlak:

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.32 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.33 detailhandel:

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

1.34 dienstverlening:

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

1.35 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.36 gebouw:

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

1.37 geluidsgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.38 gemeenschappelijke voorzieningen:

ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer kamers;

1.39 geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

1.40 gestapelde woningen

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is;

1.41 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld;

1.42 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.43 handelsbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen, hetzij in de vorm van detailhandel hetzij in de vorm van groothandel;

1.44 hoofdgebouw:

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing niet hoger dan twee bouwlagen, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De lagere bouwdelen van een patiowoning worden eveneens gezien als deel van het hoofdgebouw;

1.45 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

Horeca, categorie 1 "lichte horeca"

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek
- broodjeszaak
- cafetaria
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon

- snackbar
- tearoom
- traiteur

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
- hotel

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis
- biljartcentrum
- café
- proeflokaal
- shoarma/grillroom
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Horeca, categorie 3 "zware horeca"

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing
- discotheek
- nachtclub
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.46 huishouden:

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt;

1.47 hydrologisch neutraal ontwikkelen

een ontwikkeling die niet leidt tot een hydrologische achteruitgang of knelpunten ten aanzien van de afvoer van hemelwater, de grondwater- en oppervlaktewaterstanden;

1.48 kamerverhuurbedrijf

een pand of een deel van een pand dat door meer dan 4 huishoudens, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf;

1.49 kantoor:

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

1.50 kap:

het gedeelte van een dak tussen goot- en nokhoogte, en niet zijnde een bouwlaag of woonlaag;

1.51 mantelzorg:

het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

1.52 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.53 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt;

1.54 onzelfstandige woonruimte:

een verblijfsruimte en/of kamer die door de aard van de inrichting en gebruik het privédomein is van een bewoner en is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.55 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994 alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.56 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste drie, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies, bestemd om te dienen als:

- schuilgelegenheid;
- stalling van voertuigen en onderkomens;
- opslag van materialen en goederen;

1.57 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.58 peil:

het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;

1.59 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privé-huis raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.60 Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth

Document met daarin geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten ten aanzien van de ontwikkeling van Nazareth opgenomen in een bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan en als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota.

1.61 seksinrichting:

de 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 elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 twee aaneen gebouwde woningen:

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.63 voorgevel:

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.64 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.65 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.66 waterhuishouding:

de wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, verbruikt of afgevoerd wordt;

1.67 weg:

alle openbare wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.68 wet:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.69 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden. Onder woning wordt tevens verstaan een zelfstandige wooneenheid zoals een appartement;

1.70 wooneenheid/appartement

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.71 zijgevel:

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de afstand tot de bestemmingsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens;

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de breedte van bouwpercelen:

de afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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 met dien verstande dat:

1. goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
2. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap, waarbij de druiplijn van een rietenkap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het muurvlak.
3. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 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.

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen, in de vorm van:
 - 1. appartementen/wooneenheden, alsmede onzelfstandige woonruimten tot maximaal 4 personen per woning;
 - 2. één bestaande grondgebonden woning;
- c. horecabedrijven met bijbehorende voorzieningen in de categorie 1a;
- d. maatschappelijke functies in de vorm van overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en/of wijkvoorzieningen;
- e. een gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
- f. een rijksmonument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument';
- g. wegen, straten en ontsluitingen met een verkeersfunctie;
- h. voet- en rijwielpaden;
- i. behoud, ontwikkeling en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals omschreven in de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth';

met daaraan ondergeschikt:

- j. speelvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. kunstobjecten;
- m. (openbare) nutsvoorzieningen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan.
- c. met betrekking tot het aanleggen en in standhouden van parkeervoorzieningen dient ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte het volgende in acht te worden genomen:
 - 1. per nieuw aan de woningvoorraad toe te voegen woning/wooneenheid dient voldaan te worden aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van toetsen van de vergunningaanvraag;

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte van de kloosterbebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 18 m².

3.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag voor de monumentale kloostermuur de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, reclame- en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het houden van evenementen die vallen onder de categorieën 2 en 3 zoals beschreven in de nota Evenementenbeleid van de gemeente Gemert-Bakel, zonder dat daarvoor een vergunning (omgevingsvergunning) is verleend;
- b. horeca categorie 1b en/of hoger;
- c. reclaimedoeleinden,
- d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel ten behoeve en ondergeschikt aan de functies zoals genoemd in 3.1 onder c;
- e. het gebruik het gebruik van de bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf;
- f. buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de percelen;
- g. opstallen als verhuurbedrijf van onzelfstandige woonruimte.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Incidentele evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 onder a. voor incidentele evenementen, met dien verstande dat:

- a. voor het desbetreffende evenement een evenementenvergunning op grond van het evenementenbeleid van de gemeente Gemert-Bakel als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend;
- b. bedoeld evenement geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij in de onder a. bedoelde evenementenvergunning anders is bepaald.

3.4.2 Verhuurbedrijf van onzelfstandige woonruimte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 onder g. voor de vestiging van een verhuurbedrijf van onzelfstandige woonruimte, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. sociaal-medische voorzieningen;
- d. educatieve voorzieningen;
- e. wijkvoorzieningen;
- f. wegen, straten en ontsluitingen met een verkeersfunctie;
- g. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- h. voet- en rijwielpaden;
- i. behoud, ontwikkeling en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals omschreven in de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth';

met daaraan ondergeschikt:

- j. kunstobjecten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. (openbare) nutsvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. leidingen en kabels;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 4.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.
- b. met betrekking tot het aanleggen en in standhouden van parkeervoorzieningen dient ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte het volgende in acht te worden genomen:
 - 1. per nieuw aan de woningvoorraad toe te voegen woning/wooneenheid dient voldaan te worden aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van toetsen van de vergunningaanvraag;

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouw- en goothoogte van gebouwen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van bouwwerken voor wonen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, anders dan bedoeld in 4.1;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kruisingen, overkluizingen en overbruggingen voor wegen, straten en ontsluitingen met een verkeersfunctie alsmede voor voet- en rijwielpaden;
- e. natuurontwikkeling;
- f. behoud, ontwikkeling en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals omschreven in de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth';

met daaraan ondergeschikt:

- g. kunstobjecten;
- h. kunstwerken (civiele) en bouwwerken ten behoeve van het beheer en onderhoud van het water en de waterlopen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 5.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;
- b. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 2,50 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het aanleggen van drainage en mest- en waterbassins van folie.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3 ten behoeve van:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de onderhavige bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden;
- c. werken en werkzaamheden indien deze verband houden met de doeleinden die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren daarvan noch direct noch indirect afbreuk doen aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden.

Artikel 6 Wonen - Nazareth

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen,
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. tuinen en erven;
- d. waardevolle bomen;
- e. een gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
- f. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen alsmede natuurontwikkeling, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. behoud, ontwikkeling en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals omschreven in de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth';

alsook voor:

- i. woonstraten en paden;
- j. voorzieningen van openbaar nut;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 6.1 genoemde doeleinden worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

- a. met betrekking tot het aanleggen en in standhouden van parkeervoorzieningen dient ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte het volgende in acht te worden genomen:
 1. per nieuw aan de woningvoorraad toe te voegen woning/wooneenheid dient voldaan te worden aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van toetsen van de vergunningaanvraag;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;
- c. op de gronden van de bestemming 'Wonen - Nazareth' mag niet meer dan 70% van de gronden worden bebouwd met hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- d. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen;
 2. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. 60% voor aaneen gebouwde woningen;
 4. 80% voor gestapelde woningen,met dien verstande dat het percentage zoals genoemd onder c. niet mag worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn;

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, in de vorm van aaneen gebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande, geschakelde, patio- en gestapelde woningen;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse aangeduid op de verbeelding;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag de goot- en bouwhoogte van het monumentale lijkenhuisje niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. In het geval van verplaatsing mag het gebouw worden herbouwd met behoud van de bestaande goot- en bouwhoogte;
- e. hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een helling tussen 45° en 60°;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - plat dak toegestaan' het hoofdgebouw plat worden afgedekt.
- g. ten aanzien van de situering van de woningen gelden de volgende regels:
 - 1. in geval van een vrijstaande woning dient het hoofdgebouw minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 2. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen mag het hoofdgebouw aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
 - 3. in geval van aaneen gebouwde woningen en patiowoningen mag het hoofdgebouw aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
 - 4. in geval van gestapelde woningen dient het hoofdgebouw in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen te worden afgedekt met een kap met een helling tussen 45° en 60°;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - plat dak toegestaan' bijbehorende bouwwerken plat worden afgedekt.
- d. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt bij vrijstaande woningen dat slechts aan één zijde tot 1 m achter de voorgevel tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de gevellijn te worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder f. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% en
 - 2. van de luifel niet meer dan 40%,
 - 3. van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- i. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- j. aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing.

6.2.4 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

6.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/ terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m mag bedragen, mits deze erf-/ terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag voor de monumentale kloostermuur en voor de monumentale Lourdesgrot de bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. in het geval van verplaatsing mag de monumentale Lourdesgrot worden herbouwd met behoud van de bestaande bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken*

- a. burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 onder d. voor vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m² met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10 % mag worden verhoogd;
- b. de omgevingsvergunning onder a. wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/ bezonning / schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

6.3.2 *Afwijken goot- en/of bouwhoogte*

- a. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepalingen onder 6.2.2 onder d en toestaan dat de maximale goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd;
- b. de omgevingsvergunning onder a. wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/bezonningschaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.
- c. de verhoging van de goot- en/of bouwhoogte dient te passen binnen de beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals omschreven in de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth'.

6.3.3 *Afwijken kap en/of dakhelling*

- a. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bepalingen onder 6.2.2 onder e en / of 6.2.3 onder b en toestaan dat van de voorgeschreven dakhelling wordt afgeweken en/of met een platte afdekking wordt gebouwd;
- b. de omgevingsvergunning onder a. wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/bezonningschaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.
- c. de dakhelling en/of platte afdekking dient te passen binnen de beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals omschreven in de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth'.

6.4 **Specifieke gebruikregels**

6.4.1 *Niet-strijdig gebruik*

- a. Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
 2. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
 3. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.
- b. het bewonen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de bouwregels zoals aangeduid in 6.2.3.

6.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. wonen, indien in het plangebied van dit bestemmingsplan niet is voorzien in de aanleg van minimaal 2 ontsluitingswegen op de omliggende wegenstructuur;
- b. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in 6.1;
- c. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- d. de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen;

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.2 onder d. voor de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bijlage 1 onderdeel D dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- g. geen showrooms zijn toegestaan;
- h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.6.1 *Verboden uitvoering van andere werken*

Het is verboden op of in de ter plaatse van de aanduiding 'water' bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van boven- en/of ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- b. aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- c. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren.

6.6.2 *Voorwaarden*

De in 6.6.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de in 6.1 genoemde doeleinden;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende (mede) bestemming met eventuele aanduiding.

6.6.3 *Uitzonderingen*

Het verbod bedoeld in 6.6.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 0,40 m) ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

7.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m² én niet dieper dan 0,40 m¹ onder maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2.2 onder a. en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 m, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én een oppervlakte groter

- dan de onder artikel 7.2.2 vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
 - c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel 7.2.2 vermelde oppervlaktemaat.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder artikel 7.2.2 vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

8.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² én niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.2.2 onder a. en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én een oppervlakte groter

dan de onder artikel 8.2.2 vermelde oppervlaktemaat.

- b. zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel 8.2.2 vermelde oppervlaktemaat.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder artikel 8.2.2 vermelde oppervlaktematen en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemeen

- a. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Voor bouwplannen gelden de criteria van de 'Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth';
- b. Bouwplannen dienen te voldoen aan het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

10.2 Afwijkingen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m bedraagt.

10.3 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht toegestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 laanstructuur

11.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Naast de overige krachtens dit bestemmingsplan aan de gronden gegeven doeleinden zijn de als “laanstructuur” bestemde gronden primair bedoeld voor het behoud, ontwikkeling en de bescherming van bestaande laanstructuur.

11.1.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de desbetreffende (mede)bestemming, geen bouwwerken worden opgericht.

11.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'laanstructuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

1. aanbrengen van boven- en/of ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
2. aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
3. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;

b. Voorwaarden

De in a. genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden.

c. Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in a. is niet van toepassing op andere werken die:

1. normaal onderhoud, gebruik en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 0,40 m) ten dienste van de bestemming betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 niet meer dan 65 meter boven N.A.P.;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. parkeren, voor zover er wordt voldaan aan de geldende ontheffingsvoorwaarden uit de parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel en de Verordening parkeerbonds Gemert-Bakel op het moment van verlenen van de ontheffing.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande, dat de afwijking ten hoogste 5 m mag bedragen mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemealgebouwen en andere nutsgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 15 m² welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

14.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, zijn de in hoofdstuk 4 van de Awb en de in de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Klooster Nazareth'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30 april 2015.

De voorzitter,

De griffier.

