

Planregels

Bestemmingsplan: partiële herziening

“Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015”

INHOUD

Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Detailhandel.....	19
Artikel 4 Dienstverlening- centrumgebied Gemert.....	22
Artikel 5 Wonen	26
Artikel 6 Waarde - Archeologie	33
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1	35
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	37
Artikel 9 Waarde - Archeologie 3	39
Artikel 10 Waarde - Archeologie 5	41
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie	44
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	45
Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling	45
Artikel 13 Algemene bouwregels	46
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	47
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels.....	48
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels.....	52
Artikel 18 Algemene procedureregels	54
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	55
Artikel 19 Overgangsrecht	55
Artikel 20 Slotregel	56

PLANREGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. plan

het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015” met identificatienummer NL.IMRO.1652.Stedelijk042015-VA01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2. bestemmingsplan

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

1.3. verbeelding

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

1.4. aanduiding

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

1.5. aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6. aan een gebouwde woning/ wooneenheid

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

1.7. aan-huis-verbonden bedrijf

het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde prostitutie of detailhandel, met uitzondering van detailhandel via een webwinkel met ondergeschikte opslag niet groter dan 20 m², maar door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning en met de daarbij behorende bijbehorende bijbouwen kan worden uitgeoefend;

1.8. aan-huis-verbonden beroep

het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van een administratieve-, juridische, medische, therapeutische, lichaamsverzorgende- (incl. kapsalon), kunstzinnige of ontwerptechnische diensten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, maar door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning en met de daarbij behorende bijbehorende bijbouwen kan worden uitgeoefend. Nadrukkelijk wordt geen detailhandel, geen showroom en geen prostitutie toegestaan of daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.9. aardkundige waarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen Hieronder

wordt mede verstaan de peelrandbreuk;

1.10. 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;

1.11. 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;

1.12. achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw voor zover gelegen in de 2,5 m-zone in het achtererfgebied;

1.13. 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;

1.14. afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg;

1.15. afrastering

afscheiding in de vorm van een open hekwerk bestaande uit houten palen met bedrading c.q. draadwerk, dan wel in gaasvorm

1.16. agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/ of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge);

1.17. agrarische waarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodemexploitatie;

1.18. ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.19. 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;

1.20. archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.21. archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.22. archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.23. bar/ dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.24. bebouwing

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

1.25. bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een (bouw)perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.26. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten;

1.27. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een persoon (en diens gezin), wiens huisvesting ter plaatse, getoet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

1.28. beeldbepalend pand

de aan een bouwwerk toegekende waarde met betrekking tot karakteristiek, gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept), ouderdom en samenhang;

1.29. beeldkwaliteit

waardering en herkenning van alle visuele waarnemingen vanaf een bepaalde locatie;

1.30. beeldkwaliteitplan(nen)

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan(nen) en als onderdeel onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan;

1.31. begane grondlaag

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.32. beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten;

1.33. bestaand

bij bouwwerken:

- vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
- 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:

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

1.34. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.35. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.36. bijbehorend bouwwerk (vanaf 2 wanden)

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.37. bijzondere woonvorm

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij de normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.38. bouwaanduiding(en)

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.39. 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;

1.40. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.41. bouwhoogte

maximale hoogte van een bouwwerk gerekend vanaf peil met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, liftschachten of daarmee gelijk te stellen onderdelen;

1.42. 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;

1.43. bouwpeil

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

1.44. bouwperceel

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

1.45. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.46. bouwvlak

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

1.47. bouwwerk

elke bouwkundige constructie van enige omvang welke indirect duurzaam met de aarde is verbonden is;

1.48. bungalow

een vrijstaande woning in één bouwlaag;

1.49. café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/ dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.50. cafetaria

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereid etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.51. cultuurhistorie

de aan een (bouw)werk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.52. cultuurhistorische waarden

de waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- archeologische waarden;
- bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- historische landschapswaarden of historisch-geografische waarden;

1.53. daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.54. dakopbouw

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

1.55. dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.56. dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.57. defensiezone

radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel alsmede zonering gelegen rondom Vliegbasis De Peel: Inner Horizontal en Conical Surface, invliegfunnel, munitiezones, KE-zones en geluidzone grondgebonden geluid.

1.58. 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;

1.59. 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;

1.60. differentiatiegrens

een op de verbeelding zodanig aangegeven grens waarmee een verschil wordt aangeduid ten aanzien van: maatvoeringseisen, aantallen woningen, woningtypen, nokrichting en/of de grens tussen twee verschillende differentiatievlakken;

1.61. erotisch getinte horeca

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; onder dit begrip vallen tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.62. 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;

1.63. extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden;

1.64. functieaanduiding(en)

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.65. gebouw

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

1.66. Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.67. geluidsgevoelig object

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

1.68. gemeenschappelijke voorzieningen

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

1.69. 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;

1.70. gestapelde woningen

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 tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.71. gevellijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.72. groene erfinrichting

Een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse;

1.73. groepswonen

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.74. 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;

1.75. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving van het bedrijf zijn gelegen. Als grondgebonden bedrijf worden in ieder geval aangemerkt: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondtuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven kunnen in de meeste gevallen, gezien de wijze waarop ze geëxploiteerd worden, ook worden aangemerkt als grondgebonden bedrijf;

1.76. 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;

1.77. hekwerk

een bouwwerk met als functie erf- of perceelsafscheiding, niet zijnde bouwwerken geen gebouwszijnde voor de functie paardenrijbak;

1.78. hoofdgebouw

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

1.79. horeca

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

1.80. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, uitgezonderd seksinrichting;

1.81. 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) die continue een eenheid vormt;

1.82. industrieel bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend verwerken van grondstoffen en/ of vervaardigen van producten (nijverheids- en productietechnische bedrijven);

1.83. intensieve veehouderij

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of bedrijfs onderdeel waarbij de bedrijfsuitoefening bestaat uit het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren;

1.84. kap

het gedeelte van een dak tussen goot- en bouwhoogte m.u.v. gevelbekleding;

1.85. 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;

1.86. landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, welke worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.87. lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

een lijst met daarin opgenomen de vergunde bedrijven met bijbehorende milieucategorie zoals aanwezig in het plangebied ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.88. maatschappelijk

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.89. maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, verenigingsleven, opvoeding, cultuur en recreatie (daaronder niet begrepen sportvelden);

1.90. maatvoeringaanduiding

een op de verbeelding nader aangeduide maatvoering waarvan de inhoud voor gaat op de algemene bouwregels;

1.91. 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;

1.92. maximum

voor (delen van) bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum' geldt het aangegeven getal als maximum;

1.93. molenbiotoop

de gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 m¹ rond de molenbelt;

1.94. natuurwaarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied;

1.95. natuurlijke poel

geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en/of regenwater en een voortplantingsbiotoop vormt voor flora en fauna;

1.96. nevenfunctie

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.97. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Voorbeelden zijn: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, champignonbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.98. omgevingsvergunning

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

1.99. ondergeschikt

de hoofdbestemming van het perceel en de bestemming van omliggende percelen mag niet onevenredig nadeel ondervinden van de ondergeschikte functie, waarbij de hoofdfunctie behouden moet blijven;

1.100. ondergeschikte functie

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

1.101. onverharde weg

een onverharde weg met beperkt gebruik als ontsluitingsweg van de daaraan gelegen gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis;

1.102. 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;

1.103. 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;

1.104. overig bouwwerk

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

1.105. overige dienstverlening

het verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de SBI-codes 75, 80 en 85 van de Staat van bedrijven;

1.106. overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en maximaal 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;

1.107. pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.108. parkeerplaats

plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De minimale lengte van één parkeerplaats bedraagt 6 m¹;

1.109. patiowoning

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

1.110. 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;

1.111. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

onder publiekverzorgend ambacht en dienstverlening wordt verstaan een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een schoenmaker, kapper, goudsmid e.d.

1.112. praktijkruimte

een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in de woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.113. productiegebonden detailhandel

detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan hoofdbedrijfsactiviteit(en) van het bedrijf zoals ter plaatse gevestigd, met uitzondering van detailhandel van voedingsmiddelen en genotmiddelen. Uitzondering hierop vormt de aanduiding 'verkooppunt van brandstof' waar (ondergeschikte) verkoop van voedingsmiddelen en niet-verdovende genotmiddelen wel zijn toegestaan.

1.114. 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;

1.115. 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;

1.116. staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

een bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen (bijlage 1a)

1.117. supermarkt

een zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotmiddelen;

1.118. sociaal-cultureel

overkoepelende term voor het verlenen van sociale-, educatieve en/of culturele activiteiten voor- en diensten aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals: jeugd- en jongerenwerk, peuterspeelzalen, vormings- en ontwikkelingswerk, muzikale vorming, amateurkunst, sportieve recreatie, opbouwwerk, dorpshuizen etc.;

1.119. sociaal-medisch

werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van medische en/of sociaal-medische diensten aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals huis- en tandartsenpraktijken, fysiotherapeuten, poliklinische dienstverlening, ambulante geestelijke gezondheidszorg, dieetadvisering, sociaal-emotionele begeleiding en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen medische en/of sociaal-medische functies;

1.120. specifieke vorm van wonen

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.121. teeltondersteunende voorzieningen

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en – verlating, terugdringing van onkruidgroei en vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
- voldoen aan de kwalitatieve eisen die de afnemers aan de producten stellen (visueel aantrekkelijke producten eisen bijvoorbeeld hoge en/of overdekte teelt);

er wordt onderscheid gemaakt in:

Permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die in principe jaarrond aanwezig zijn;

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van acht maanden per jaar;

Omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die eenvoudig te verwijderen zijn waardoor de oorspronkelijke toestand wordt teruggebracht;

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbei-teelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, containerveld, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten;

1.122. trekkershut

een recreatieverblijf van eenvoudige constructie en met een maximale grootte van 15 m², voor (nacht)verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.123. twee aaneen gebouwde woningen

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

1.124. vergund

een vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.125. volkstuin

een volkstuintencomplex met daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen tuinhuisjes, kweekkassen, berg-, toilet- en wasruimten en groenvoorzieningen;

1.126. voorgevel

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

1.127. voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.128. voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.129. (vrijstaand) geschakeld

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

1.130 waterhuishouding

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

1.131. water

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.132. webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.133. 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;

1.134. 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;

1.135. winkel

een gebouw dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;

1.136. winkelgebonden of - ondersteunende dienstverlening

een winkelgebonden c.q. winkelondersteunend, dienstverlenend bedrijf met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit wat aard en omvang betreft past binnen een overwegend winkelgebied en geheel of gedeeltelijk is gebonden aan c.q. ondersteunend voor de winkelfunctie van dat gebied daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

1.137. winkelgebonden of - ondersteunende horeca

een winkelgebonden c.q. winkelondersteunend horecabedrijf met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk dient te geschieden in een rechtstreeks contact met het publiek, bijvoorbeeld door middel van een baliefunctie;

1.138. 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;

1.139. woningblok

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.140. woning in gesloten bebouwing

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

1.141. 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;

1.142. woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. Onder woonwagen wordt niet verstaan: een woonwagen met een eigen aandrijving en een wagen waarvoor bij de verplaatsing over de weg geen afwijking van de Wegenverkeerswet 1994 of voorschriften voor verkeersregels en verkeertekens zijn vereist (dus campers en caravans zijn geen woonwagens);

1.143. (woonwagen) standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente worden aangesloten;

1.144. zadeldak

een zadeldak is een kapvorm waarbij beide (schuine) dakvlakken in één lijn bij elkaar komen;

1.145. zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de Staat van bedrijven behorende bij deze regels;

1.146. zijgevel

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

1.147. zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is/ zijn afgedekt met hellende daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt/ uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het (bouw)perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 afstand tot de bestemmingsgrens:

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

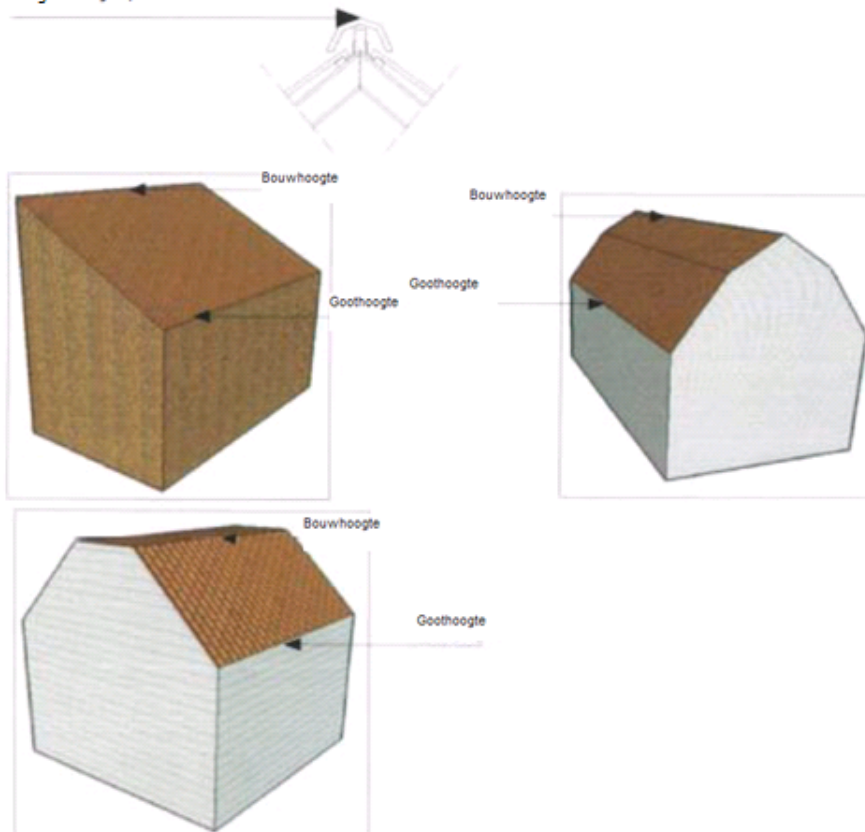
2.3 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bouwhoogte = hoogste punt van het bouwwerk



2.5 breedte van bouwpercelen

de afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het (bouw)perceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

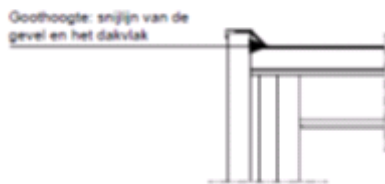
2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 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:

1. dat 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 rieten kap 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.



2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen exclusief ondergronds bouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidingsmuren;

2.10 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;

en specifiek bestemd voor:

de volgende bepalingen gelden uitsluitend ter plaatse van de volgende aanduidingen én met dien verstande dat de inhoud van de bijbehorende bepalingen voor gaan op de algemene bouwregels mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming:

functieaanduiding:

- c. de **functieaanduiding 'wonen'**, één woning toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;

met daaraan ondergeschikt:

- d. (openbare) nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- g. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van dit artikel worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

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 van gebouwen op het (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte zoals vergund, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage', is het -in tegenstelling tot de algemene bouwregels- toegestaan een bebouwingspercentage te realiseren conform dit aangegeven percentage of minder.

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 m¹ bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.

3.3 Gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van dit artikel en hiervoor gelden de volgende bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de bouwwerken voor wonen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van de bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- e. buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen.

3.4 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. **Artikel 3.2.2 onder a.** voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, indien noodzakelijk in verband met de functie van een bouwwerk, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bouwvlak met maximaal 2 m¹ mag worden overschreden, mits:
 - 1. de lengte van de te bouwen bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5 m¹ bedraagt;
 - 2. de overschrijding stedenbouwkundig verantwoord is;
- b. **Artikel 3.2.2 onder b.** ten behoeve van een hogere goot- of bouwhoogte, voor zover noodzakelijk in verband met de functie van het bouwwerk, mits:
 - 1. de goot- of bouwhoogte maximaal 6 m¹ bedraagt;
 - 2. de verhoging stedenbouwkundig verantwoord is.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en/ of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld in **artikel 3.5 onder a.** is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het in **artikel 3.5 onder a.** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 4 Dienstverlening- centrumgebied Gemert

Beschrijving in hoofdlijnen

Deze functie komt voor op de gronden binnen het centrumgebied buiten het (kern)winkel- gebied met winkelvoorzieningen en hebben daarom een specifieke bestemmingsregeling gekregen. Deze bestaande functies kunnen worden gehandhaafd vanwege het aanvullende karakter van de voorzieningen. Een combinatie met wonen is toegestaan.

De bebouwingsregeling komt in grote lijnen overeen met die welke in de bepalingen voor 'Centrumdoeleinden - A/B -' is gegeven.

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag, zoals deze bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- b. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- c. overige dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag;
- e. ter plaatse van de **aanduiding 'sw-wbg' (specifieke vorm van wonen – wonen begane grond)**, wonen op de begane grond zoals vergund ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;

met daaraan ondergeschikt;

- f. (openbare) nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- i. tuinen, erven en terreinen;

en specifiek bestemd voor:

de volgende bepalingen gelden uitsluitend ter plaatse van de volgende aanduidingen én met dien verstande dat de inhoud van de bijbehorende bepalingen voor gaan op de algemene bouwregels mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming:

bouwaanduidingen:

- j. de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – monument**', een gemeentelijk monument conform bijbehorende planregels;

met daaraan ondergeschikt:

- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse)
- m. waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- o. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Algemeen

Voor het bouwen op onderhavige gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in **artikel 4.1** genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw betreft;

- c. op onderhavige gronden is het niet toegestaan meer wooneenheden te realiseren dan reeds \ vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- d. bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- e. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- f. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding –monument';
- g. het **onder f.** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale vergunde al dan niet bestaande goot- en bouwhoogte;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn dient tenminste 1 meter te bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 5,5 meter bedragen;

4.2.5 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 meter bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen.

4.3. Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Specifieke afwijkingsregels goot- en/of bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming “Dienstverlening” bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels met betrekking tot de maximale goot- en/of bouwhoogte voor hoofdgebouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en/of bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden verhoogd;
- b. het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitplan;

4.3.2 Specifieke afwijkingsregels afstand van een bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Dienstverlening" bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels met betrekking tot de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijbehorende bouwwerk past betreft de situering en afmetingen in het beeldkwaliteitplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. het bijbehorende bouwwerk is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel of zijgevel;
- d. het oppervlak is maximaal 20 m²;
- e. de goothoogte is maximaal 2,75 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat dicht bij de voorgevelrooilijn wordt gebouwd mag geheel gesloten wanden hebben;
- g. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de grens van de als zodanig bestemde weg is minimaal 1,5 meter;
- h. het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitplan.

4.4. 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. de uitoefening van een andere functie dan in **artikel 4.1.** is toegestaan;
- b. het gebruik van de verdiepingen van de gebouwen voor detailhandel, zakelijke of overige dienstverlening en horeca met dien verstande dat de functies die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan op de verdiepingen zijn gesitueerd en vergund de functie mogen voorzetten;
- c. vestiging van supermarkten;
- d. het uitoefenen van detailhandel in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- g. het gebruik van de bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Dienstverlening" bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor wat betreft het gebruik van de verdiepingen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen opslag;
- b. de woonfunctie in zijn totaliteit niet onevenredig wordt teruggedrongen.

4.6. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding –monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;

en ter plaatse van de volgende aanduidingen en maatvoeringduiding, specifiek bestemd voor:

de volgende bepalingen gelden uitsluitend ter plaatse van de volgende aanduidingen én met dien verstande dat de inhoud van de bijbehorende bepalingen voor gaan op de algemene bouwregels mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming:

bouwaanduidingen:

- b. de bouwaanduiding '**aaneengebouwd**', aaneengebouwde woningen toegestaan conform bijbehorende planregels;
- c. de bouwaanduiding '**gestapeld**', gestapelde woningen toegestaan conform bijbehorende planregels;
- d. bouwaanduiding '**gestapeld uitgesloten**', zijn géén gestapelde woningen toegestaan;
- e. bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan**', is nieuwbouw toegestaan, met dien verstande dat enkel het aantal-, type- en soort wooneenheden mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;
- f. de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1**' is een bebouwingspercentage voor hoofd- en bijgebouwen toegestaan van max. 30% tot een maximum van 350m². Daarnaast dient het hoofdgebouw minimaal 5m¹ uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
- g. de bouwaanduiding '**twee-aaneen**', twee aaneen gebouwde woningen toegestaan conform bijbehorende planregels;
- h. de bouwaanduiding '**vrijstaand**', enkel één vrijstaande woning toegestaan conform bijbehorende planregels;

maatvoeringaanduidingen:

Indien op de verbeelding een van de onderstaande maatvoering is opgenomen is het -in tegenstelling tot de algemene bouwregels toegestaan- om e.a. conform de opgenomen maatvoering uit te voeren:

- i. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' is aangegeven;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**', mag de hoogte niet meer bedragen dan ter plaatse aangegeven;

Met daaraan ondergeschikt

- k. Bijbehorende bouwwerken
- l. Bouwwerken, geen gebouw zijnde
- m. Tuinen en erven
- n. (openbare) nutsvoorzieningen
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van dit artikel én gelden de volgende bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan:

- a. 50% voor vrijstaande woningen;
- b. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen, (vrijstaand) geschakelde woningen en aaneen gebouwde woningen;
- c. in afwijking van het voorafgaande geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn;

Parkeren

- a. met betrekking tot het aanleggen en in standhouden van parkeervoorzieningen dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van het verlenen van de vergunningsaanvraag;
- b. het voorafgaande geldt niet voor reeds vergunde- en te handhaven woningen/ wooneenheden daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen (bouw)perceel waarbij echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

Voorwaardelijke bepaling

Indien er tijdens de ecologische vervolgonderzoeken¹ ten behoeve van de ontwikkellocaties Groeskuilenstraat 41 + 43 - Pr. Verhofstadstraat 1, 3, 5 +7 in Gemert én de Virmundtstraat 76-82 in Gemert zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen, daadwerkelijk huismussen, gierzwaluwen en/ of vleermuizen worden aangetroffen dan dienen de volgende mitigerende maatregelen worden getroffen:

1. Voorafgaand aan de sloop van de woningen dienen binnen een straal van 500m van de te slopen woningen voldoende¹ nestkasten worden aangebracht aan woningen die niet worden gesloopt én welke behouden blijven tijdens de werkzaamheden;
2. Er dienen voldoende¹ permanente verblijfsplaatsen, zoals vleermuis- en gierzwaluwkasten en volgelvides, worden aangebracht.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Nieuwe woningen/ wooneenheden

Op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren tenzij:

- a. het vervangende nieuwbouw betreft;
- b. het een ontwikkellocatie met de bestemming 'wonen' betreft zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen;
- c. op de verbeelding de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan**' is opgenomen.

Situering

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat deze gebouwd dient te worden:

1. Zoals blijkt uit de resultaten van de ecologische vervolgonderzoeken 2015.

- in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak of
 - maximaal 1 m¹ voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- b. in afwijking van het voorafgaande zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

Maatvoering

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte zoals vergund;
- b. in afwijking van het voorafgaande mogen goot- en bouwhoogte:
1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - (de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5 m¹ bedraagt;
 - (de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10 m¹ bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;
- c. het vergunde hoofdgebouw met kap mag in maximaal hetzelfde aantal bouwlagen als het hoofdgebouw worden uitgebreid tot een maximale diepte van 5 m¹, mits de afstand gemeten vanuit de vergunde voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15m¹;
- d. ten aanzien van de situering van de woningen gelden de volgende regels:
1. in geval van woningen van het type vrijstaande woningen dient het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
 2. in geval van woningen van het type twee-aan-één gebouwde- en (vrijstaand) geschakelde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelgrens te worden gebouwd;
 3. in geval van het type aan-één gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelgrens dient te worden gebouwd.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Situering

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het voorafgaande geldt dat:
1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ 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 m¹ bedraagt en mits de breedte:
 - van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;

- van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt.

Maatvoering:

- de maximale goothoogte bedraagt 3,3 m¹;
- de maximale bouwhoogte bedraagt:
 - 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7m¹ bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- de oppervlakte van een vrijstaande bijbehorend bouwwerken per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen met uitzondering van kavels met een oppervlakte van 1.000m² waar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 100m² is toegestaan.

Uitvoering

- Het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- Indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerken wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

5.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

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

- de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen en mits deze minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m¹ mag bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

5.2.6 Afwijken van de bouwregels

Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken binnen bestemming 'wonen'

- burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken **van het** bepaalde in de bouwregels ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg voor vergroting van vergunde bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m² als genoemd in artikel t.b.v. 'tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk' met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het (bouw)perceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in dit artikel en in het artikel t.b.v. 'tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk' niet overschreden wordt en 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:
 - a) de lichttoetreding/ bezonning / schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - b) het uitzicht;
 - c) de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - d) waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

5.3 Gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van dit artikel en hiervoor gelden de volgende bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

5.3.1 Niet-strijdig gebruik

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. 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 80m²;
- c. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- d. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden;

5.3.2 Strijdig gebruik

Algemeen

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt 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. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in **bestemmingsomschrijving**;
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg
- 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;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. Indien tijdens de werkzaamheden niet voldaan wordt aan de Flora- en faunawet;
- j. Indien niet wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van verlenen van het afwijking en of wijzigingen van de regels.

Specifiek strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt naast hetgeen is beschreven in **artikel 5.3.2.** ten behoeve van de ontwikkellocaties Groeskuilenstraat 41 + 43 - Pr. Verhofstadstraat 1, 3, 5 +7 in Gemert én de Virmundtstraat 75-82 in Gemert zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen, **tevens** verstaan:

- a. Indien tijdens de werkzaamheden niet voldaan wordt aan de Flora- en faunawet;
- b. Indien tijdens de werkzaamheden niet voldaan wordt aan de van toepassing zijnde gedragscode Flora en fauna voor de bouw en ontwikkelsector (van Bouwend Nederland, de vereniging van bouw en infrabedrijven);
- c. Indien er tijdens de ecologische vervolgonderzoeken² daadwerkelijk huismussen, gierzwaluwen en/ of vleermuizen worden aangetroffen, wanneer:
 1. voorafgaand aan de sloop van de woningen, binnen een straal van 500m van de te slopen woningen onvoldoende¹ nestkasten worden aangebracht aan woningen;
 2. in de nieuw te bouwen woningen onvoldoende¹ permanente verblijfsplaatsen, zoals vleermuis- en gierzwaluwkasten en volgelvides, worden aangebracht;
 3. indien tijdens en na de werkzaamheden binnen een straal van 500m van de te slopen woningen onvoldoende¹ geschikte foerageergebied en onvoldoende¹ (mogelijkheden) voor verblijfplaatsen aanwezig zijn.

5.3.3. Afwijken van de gebruiksregels

Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten binnen bestemming wonen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan-huis-gebonden 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 afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) 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, stofuitworp, 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 dat wil zeggen 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 bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;

2. Zoals blijkt uit de resultaten van de ecologische vervolgonderzoeken 2015.

- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden 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-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

Afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk binnen bestemming 'wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- e. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofdgebouw;
- f. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand ter plaatse van de **aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand', 'specifieke bouwaanduiding – gemeente(lijk)monument' en/ of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'**;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld **onder a. van dit artikel** is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het **onder a. van dit artikel** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Gebouwen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-Archeologie-1' enkel bodemverstorende activiteiten zijn toegestaan tenzij vooraf door de Minister van OCW vergunning is verleend;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-Archeologie-2' enkel bodemverstorende activiteiten zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 100 m² mits niet dieper dan 0,40 m² onder maaiveld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde-Archeologie-3' enkel bodemverstorende activiteiten zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2500 m² mits niet dieper dan 0,40 m² onder maaiveld;
- d. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- e. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

6.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **artikel 6.2.2** en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport overlegt, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 10.3 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld, 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 herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 6.4.1** 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.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 6.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 6.1** 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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Sloopvergunning

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 6.2.2** vermelde oppervlaktematen en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'Waarde Archeologie – 1 tot en met 3' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

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

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

Artikel 7. Waarde - Archeologie 1

Beschrijving in hoofdlijnen

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1 is toegekend aan het gebied met een hoge archeologische waarde voor een dorpskern. Door middel van een vooronderzoek moeten deze eventuele waarden in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' 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. Algemeen

Op de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
- b. het bouwen van bouwwerken is toegestaan met een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

7.3. Afwijken van de bouwregels

7.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 7.2** en toestaan dat binnen de geldende hoofdbestemming bouwwerken worden gebouwd groter dan 250 m² én dieper dan 0,40 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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.

7.3.2. Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

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 1' 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 meter onder het maaiveld, 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 herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

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 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.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 1' 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.** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 meter hebben.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1. Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' 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.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 2'.

8.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' 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 100 m² én niet dieper dan 0,40 m¹ onder maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 8.2.2 onder a.** en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m¹, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens 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 2' 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 én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 8.2.2.** vermelde oppervlaktemaat dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld, 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 m¹ 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 2' 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 oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2' 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.

8.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand ter plaatse van de **aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' en/ of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'**;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld in dit artikel onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het in dit **artikel onder a.** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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'.

9.2.2 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 9.2.2 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 m¹, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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.

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

9.4.1 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 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 9.2.2.** 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 herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 9.2.2.** vermelde oppervlaktemaat.

9.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 9.4.1** 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.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 9.0.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 9.1** 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.

9.5 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 9.2.2** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

9.6 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.

9.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand ter plaatse van de **aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand', 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument' en/ of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'**;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld in dit artikel onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het in dit **artikel onder a.** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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'.

10.2.2 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 m¹ onder maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 10.2.2 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 m¹, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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.

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

10.4.1 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 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 10.2.2** 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 herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 10.2.2** vermelde oppervlaktemaat.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 10.4.1** 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.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 10.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 10.1** 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.

10.5 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 10.2.2** vermelde oppervlaktematen en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

10.6 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.

10.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand ter plaatse van de **aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en/ of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'**;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld in dit artikel onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het in dit **artikel onder a.** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding op dit specifieke onderdeel voor op de algemene planregels;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan: een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan én een door de gemeente goedgekeurde watertoets;
- e. Bouwplannen waaronder tevens wordt verstaan de veranderingen van hoofdgebouwen én veranderingen van gevels van bouwwerken gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dienen te voldoen aan de criteria van het betrokken beeldkwaliteitsplan en/ of welstandsnota;
- f. Bouwplannen dienen te voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van verlenen van de vergunningsaanvraag. Dit geldt niet voor reeds vergunde- en te handhaven woningen/ wooneenheden daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen (bouw)perceel waarbij echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- g. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan, dienen de groenvoorzieningen zijn gerealiseerd conform een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan én als zodanig in stand gehouden;
- h. Binnen uiterlijk 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan, dienen de kwaliteitsverbeteringen zoals bedoeld in de bijbehorende planregels zijn gerealiseerd conform een door de gemeente goedgekeurd plan én als zodanig in stand gehouden;
- i. Binnen uiterlijk 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan, dienen de parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd overeenkomstig de parkeernormen uit de Parkeernota 2013 van de gemeente Gemert-Bakel én als zodanig in stand gehouden.

13.2 Afwijking van bouwregels

13.2.1 Afwijkende maatvoering

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 m¹ bedraagt.

13.3 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Bouwplannen dienen te voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van verlenen van de vergunningsaanvraag. Dit geldt niet voor reeds vergunde- en te handhaven woningen/ wooneenheden daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen (bouw)perceel waarbij echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte.

14.2 Verboden ander gebruik

14.2.1 Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met dit bestemmingsplan;

14.2.2 Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

14.2.3 Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt wel verstaan het niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, zoals overeengekomen bij anterieure overeenkomst met de gebruiker, te realiseren en vervolgens in stand te houden.

14.3 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde **artikel 14.1** indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Luchtvaartverkeerzones

- a. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65m¹ boven NAP;
- b. Het is niet toegestaan om op gronden binnen de **gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone –ihcs'** (Inner Horizontal en Conical Surface) enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 45m¹ boven NAP, uitgezonderd de gronden aan de Ossenstaart in Milheeze waar het niet toegestaan is binnen **gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone –ihcs'** (Inner Horizontal en Conical Surface) enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 105 m¹ boven NAP;
- c. Het is niet toegestaan om op gronden binnen de **gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone –funnel'** enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 40m¹ boven NAP;
- d. Het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen op gronden gelegen binnen de binnen de 35 KE-lijn van de **gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ke zonering'**, behoudens de uitzonderingen opgenomen in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen 1996;

15.2 Veiligheidszone - bevi

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding **'veiligheidszone – bevi'** dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden- en/of groepsrisico.

15.3 Vrijwaringszone – wilibrordus – molenbiotoop

15.3.1 Bestemmingsomschrijving

Op de gronden met de **gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – wilibrordus – molenbiotoop 1'** en **'Vrijwaringszone –wilibrordus– molenbiotoop 2'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming en de daaronder begrepen de bebouwingsvrije zone, mede bestemd voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

15.3.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de **gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone –wilibrordus– molenbiotoop 1'** en **'Vrijwaringszone –wilibrordus– molenbiotoop 2'** mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte binnen **aanduiding 'vrijwaringszone –wilibrordus– molenbiotoop 1'** (straal is 75m¹) bedraagt 0 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de **aanduiding 'vrijwaringszone – wilibrordus– molenbiotoop 2'** geldt als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66.

15.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bebouwing met een grotere hoogte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
- b. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;

2. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m van bestaande bouwwerken.

15.3.4 Gebruiksregels

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als strijdig gebruik met de gebiedsaanduiding en zijn dus verboden:

- a. beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan in **artikel 15.3.2 onder a.** als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

15.3.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikelen 15.3.2 en 15.3.4** voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan wordt dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van **artikelen 15.3.2 en 15.3.4**.

15.4 Vrijwaringszone – bijenkorf – molenbiotoop

15.4.1 Bestemmingsomschrijving

Op de gronden met de gebiedsaanduidingen '**vrijwaringszone –bijenkorf– molenbiotoop 1**' en '**vrijwaringszone– bijenkorf– molenbiotoop 2**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming en de daaronder begrepen de bebouwingsvrije zone, mede bestemd voor:

- a. bescherming van de functie als werktuig van de in het gebied voorkomende windmolen gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

15.4.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de gebiedsaanduidingen '**vrijwaringszone –bijenkorf– molenbiotoop 1**' en '**vrijwaringszone –bijenkorf– molenbiotoop 2**' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**vrijwaringszone – bijenkorf– molenbiotoop 1**' (straal is 100m¹) bedraagt 5 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**vrijwaringszone – bijenkorf– molenbiotoop 2**' is de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + (3,24).

15.4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bebouwing met een grotere hoogte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
- b. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 2. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m van bestaande bouwwerken.

15.4.4 Gebruiksregels

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, worden de volgende werken en/of werkzaamheden in ieder geval aangemerkt als strijdig gebruik met de gebiedsaanduiding en zijn dus verboden:

- a. beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan in **artikel 15.4.2 onder a.** als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

15.4.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikelen 15.4.2 en 15.4.4** voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan word dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van **artikelen 15.4.2 en 15.4.4**.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen 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 m¹ 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. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m¹;
- g. 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 afwijking en/ of wijzigingen van de regels.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. 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 m¹ 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, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m¹ welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c. ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven zones indien de daaraan gekoppelde welstandszone als bepaald in de welstandsnota als gevolg van een door de gemeenteraad opnieuw vast te stellen welstandsnota en daarbij behorende gewijzigde welstandszones zouden worden gewijzigd.

17.2 Wijzigen Staat van bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. de Staat van Bedrijven te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

17.3 Wijzigen bestemmingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Bedrijf-A' en/ of 'Bedrijf-B' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:
 1. de toename van het aantal woningen past in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma;
 2. middels een bodemonderzoek wordt aangetoond, dat geen voor de functie als hotel onaanvaardbare verontreiniging aanwezig;
 3. middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat geen geluidbelemmeringen aanwezig zijn;
 4. wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen'.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:
 1. de toename van het aantal woningen past in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma;
 2. middels een bodemonderzoek wordt aangetoond, dat geen voor de functie wonen onaanvaardbare verontreiniging aanwezig;
 3. de goothoogte niet meer dan 6 m¹ bedraagt;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 10 m¹ bedraagt;
 5. wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Wonen'
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 3' de bestemming 'Bedrijf-A' en 'Bedrijf-B' te wijzigen in de zin dat de bouw van garages mogelijk wordt gemaakt waarbij aan de volgende eisen moet worden voldaan:

1. de goothoogte niet meer dan 4,5m¹ bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 6,5m¹ bedraagt;
 3. de oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 450m² bedraagt.
- d. ter plaatse van de bestemming 'Centrum-A' te wijzigen in die zin, dat de bouw van één woning mogelijk wordt gemaakt mits:
1. de toename van het aantal woningen past in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma;
 2. middels een bodemonderzoek wordt aangetoond, dat geen voor de functie wonen onaanvaardbare verontreiniging aanwezig;
 3. wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Woondoeleinden'.
- e. ter plaatse van de bestemming 'Centrum-B' te wijzigen in die zin, dat de bouw van appartementen mogelijk wordt gemaakt mits:
1. de toename van het aantal woningen past in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma;
 2. middels een bodemonderzoek wordt aangetoond, dat geen voor de functie wonen onaanvaardbare verontreiniging aanwezig;
 3. wordt aangesloten bij het bepaalde in de bestemming 'Centrum-B'.

17.4 Bouwaanduiding met betrekking tot monumenten en beeldbepalende panden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de bouwaanduiding "**specifieke bouwaanduiding – rijksmonument**", "**specifieke bouwaanduiding – gemeente(lijk)monument**" of "**specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand**" wordt opgeheven indien er geen sprake meer is van een monument respectievelijk beeldbepalend pand;
- b. de bouwaanduiding "**specifieke bouwaanduiding – rijksmonument**", "**specifieke bouwaanduiding – gemeente(lijk)monument**" of "**specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand**" wordt toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'monument' respectievelijk 'beeldbepalend pand' heeft gekregen.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

18.2 Uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **artikel 19.1** een omgevingsvergunning verlenen **van het bepaalde onder a.** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde in **artikel 19.1 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.

19.2 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 in **artikel 19.2 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 **artikel 19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015”.