

# **Planregels**

**Bestemmingsplan: partiële herziening**  
“Milheesestraat 17 in Milheeze, april 2015”

## INHOUD

Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....	19
Artikel 3 Bedrijf - B.....	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	24
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling .....	24
Artikel 5 Algemene bouwregels .....	25
Artikel 6 Algemene gebruiksregels .....	26
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels.....	27
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	28
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	29
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	31
Artikel 11 Overgangsrecht .....	31
Artikel 12 Slotregel .....	32

## **PLANREGELS**

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1. plan**

het bestemmingsplan partiële herziening "Milheesestraat 17 in Milheeze, april 2015" met identificatienummer NL.IMRO.1652.Milheesestr17-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 m<sup>2</sup>, 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, gelet 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**

radarverstoringgebied 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 m<sup>1</sup> 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 m<sup>1</sup>;

**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 m<sup>2</sup>, 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 voetgangsniveau, 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:

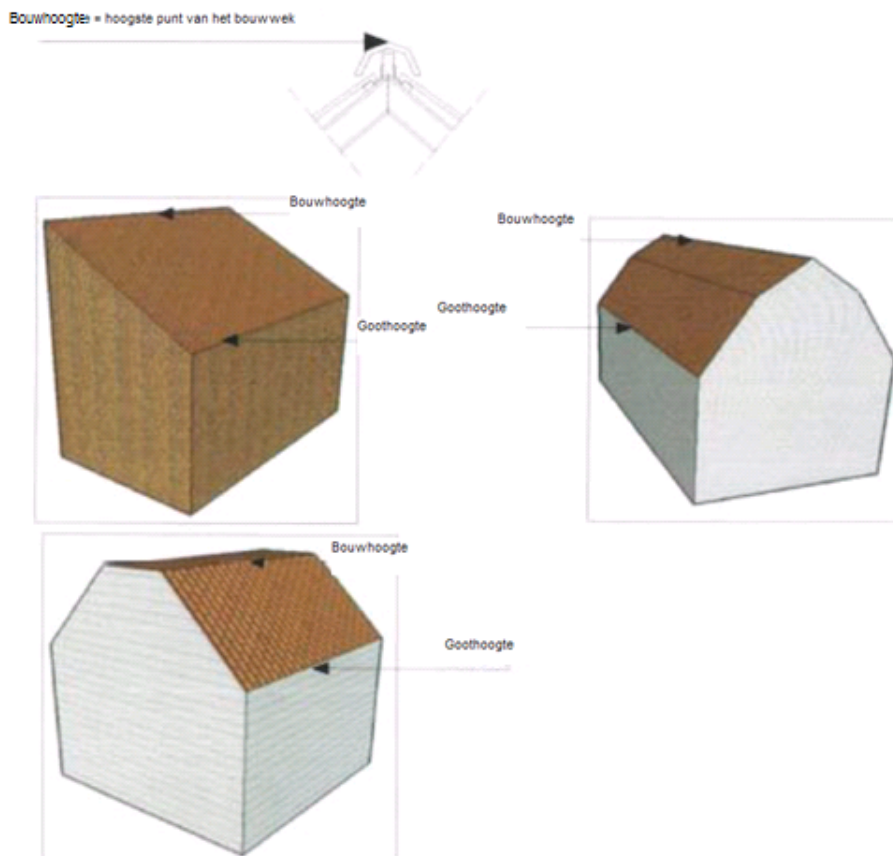
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens;

### 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.



### 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;

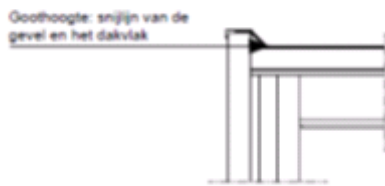
### 2.6 dakhelling

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 Bedrijf - B

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf-B' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
- b. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijven daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan én als zodanig zijn opgenomen in de lijst van bedrijven. Uitzondering hierop vormt de locatie Roessel 2 waar industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven zijn toegestaan;
- c. categorie 4-bedrijven met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en ter plaatse van de **functieaanduidingen**:
  - '**specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf**', één aannemersbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
  - '**specifieke vorm van bedrijf - meelhandel**', één meelhandelsbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
- d. één bedrijfswoning voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 6.1 onder a, b en c**;
- f. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven;
- g. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedingsmiddelen en genotmiddelen;

*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:

- h. de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen in achterste perceelgrens'**, is het in tegenstelling tot de algemene bouwregels toegestaan tot in de achterste perceelgrens te bouwen conform bijbehorende planregels;
- i. de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument**', een gemeentelijk monument 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:

- j. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**', mag de hoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen;
- l. overige (openbare) nutsvoorzieningen;
- m. parkeer- en verkeersvoorzieningen al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;

- n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- o. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

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:

#### 3.2.1 Algemeen

- a. binnen op de verbeelding voorkomende L.P.G.-cirkel is ingevolge het besluit L.P.G.-tankstations Milieubeheer geen nieuwbouw van woningen en nieuwbouw van categorie II objecten, zoals bedoeld in voornoemd Besluit, mogelijk;
- b. ten oosten van de op de verbeelding aangeduide 35 KE-lijn is geen nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten toegestaan;
- c. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan vergunde bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, met dien verstande dat wanneer de bebouwing afwijkt van hetgeen in de hierna volgende bouwvoorschriften is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot;
- d. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

#### 3.2.2 Hoofdgebouwen: bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijf per bouwperceel toegestaan voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte zoals vergund, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. in geval van nieuw op te richten hoofdgebouwen gelden voor zover op de verbeelding aangeduide minimale en maximale bouw- en goothoogte, dakhelling en nokrichting;
- d. de afstand van de gebouwen tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 3 m<sup>1</sup> te bedragen;

#### 3.2.3 Bijbehorend bouwwerk

- a. de totale maximale oppervlakte mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m<sup>1</sup> bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. de goothoogte van een direct aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,3 m<sup>1</sup> bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;

#### 3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf én per bouwperceel toegestaan voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. de bedrijfswoning mag een inhoud van maximaal 600 m<sup>3</sup> hebben;
- c. m.u.v. in pandige bedrijfswoningen dient de woonbebouwing op het erf ruim voor de bijgebouwen te staan;

- d. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de bouw- en goothoogte zoals vergund, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- e. in geval van een nieuw op te richten bedrijfswoning geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 m<sup>1</sup> en 9 m<sup>1</sup>;
- f. erkers, luifels en overkappingen mogen tot 1,20 m<sup>1</sup> voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits:
  - 1. m.u.v. in pandige bedrijfswoningen mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m<sup>1</sup> bedragen;
  - 2. de breedte van de erker niet meer dan 60% en van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt, en;
  - 3. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het woning bedraagt.

### 3.2.5 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 m<sup>1</sup> bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag maximaal 12 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van luifels mag maximaal 6 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m<sup>1</sup> bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **artikel 3.2.1 onder d.** voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, indien noodzakelijk in verband met de functie van een bouwwerk, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of voorbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens, waarbij het bouwvlak danwel de bouwgrens met maximaal 2 m<sup>1</sup> mag worden overschreden, mits:
  - 1. de lengte van de te bouwen bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5 m<sup>1</sup> 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 m<sup>1</sup> bedraagt;
  - 2. de verhoging stedenbouwkundig verantwoord is.

### 3.4 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:

#### 3.4.1 Toegestane gebruiksmogelijkheden

- a. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf is toegestaan. Dit wil zeggen dat de detailhandel als bedrijfsactiviteit van mindere betekenis is dan de overige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf c.q. de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet mag verdringen. Ten aanzien van de toelaatbaarheid gelden de volgende voorwaarden:
  - 1. deze activiteit mag niet als zelfstandige activiteit worden uitgeoefend c.q. mag de hoofdactiviteit niet verdringen;
  - 2. de totale verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
  - 3. bij de aanduiding 'verkooppunt van brandstof' is (ondergeschikte) verkoop van voedingsmiddelen- en niet verdovende genotmiddelen toegestaan.

### 3.4.2 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. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan toegestaan conform de bestemmingsomschrijving;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf anders dan toegestaan conform de bestemmingsomschrijving;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. BEVI-inrichtingen;
- e. detailhandel behoudens productiegebonden behoudens;
- f. wonen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecavoorziening;
- h. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige kantoren;
- i. seksinrichtingen en escortbedrijf;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- k. buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen met uitzondering voor het uitstellen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 3.1 onder a. t/m c.** voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijven, terwijl de vergunningsverlener van oordeel is dat de activiteiten naar aard en omvang wel passend zijn. In een dergelijk geval gaan burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekking en met dien verstande dat:
  1. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
  2. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.
- b. Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 3.1 onder a. t/m c.** ten behoeve van bedrijvigheid in een categorie hoger dan de toegelaten categorieën indien de vestiging van het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met een bedrijf wat voorkomt onder de toegelaten categorieën, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven en mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
  1. het bedrijf dient qua terreinbehoefte te grootschalig te zijn voor een woonomgeving en/of het bedrijf heeft voor een woonomgeving en te sterke verkeersaantrekkende werking;
  2. de vestiging van bedrijven en inrichtingen welke zijn opgenomen in categorie 2 en 3 van de Staat van Bedrijven alsmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid mag niet onevenredig worden belemmerd;
  3. voor het overige is het bepaalde in dit artikel onverminderd van toepassing.

### **3.6 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 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 **3.6 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 3.6 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.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### **Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels**

### **5.1 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.

### **5.2 Afwijking van bouwregels**

#### *5.2.1 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 m<sup>1</sup> bedraagt.

### **5.3 Vergunningsvrij bouwen**

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

## **Artikel 6 Algemene gebruiksregels**

### **6.1 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.

### **6.2 Verboden ander gebruik**

6.2.1 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;

6.2.2 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.

6.2.3 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 erfbepantingsplan, zoals overeengekomen bij anterieure overeenkomst met de gebruiker, te realiseren en vervolgens in stand te houden.

### **6.3 Ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde **artikel 6.1** indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

### 7.1 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 65m<sup>1</sup> 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 45m<sup>1</sup> 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 m<sup>1</sup> 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 40m<sup>1</sup> 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 zonerig'**, behoudens de uitzonderingen opgenomen in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaartterreinen 1996;

### 7.2 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.

## **Artikel 8 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>1</sup> 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 m<sup>1</sup> mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m<sup>1</sup>.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 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 m<sup>1</sup> 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 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m<sup>1</sup> 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.

### **9.2 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.

### **9.3 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 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 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.

### **10.2 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 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 11.1** 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 11.1 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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 11.2 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 11.2 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan: partiële herziening "Milheesestraat 17 in Milheeze, april 2015".