

Bestemmingsplan

**“Gemert-Bakel Buitengebied
oktober 2013
Centrumvoorziening Golfbaan in
Bakel”**

Planregels

Status: Vastgesteld
Datum: 24 april 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende regels	4
Artikel 1.	Naamgeving	4
Artikel 2.	Begrippen	4
Artikel 3.	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	10
Artikel 4.	Recreatie - Golfbaan.....	10
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	12
Artikel 5.	Anti- dubbeltelbepaling	12
Artikel 6.	Algemene bestemmingsregels	12
Artikel 7.	Algemene bouwregels	12
Artikel 8.	Algemene gebruiksregels	12
Artikel 9.	Algemene aanduidingsregels	13
Artikel 10.	Algemene afwijkingsregels	13
Artikel 11.	Nadere eisen	14
Artikel 12.	Algemene procedureregels	14
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 13.	Overgangsrecht	16
Artikel 14.	Slotregel.....	17

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Leeswijzer

Aan iedere bestemming zijn regels gebonden die te maken hebben met het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken. Om er zeker van te zijn dat u van alle rechten en plichten op de hoogte bent, wordt geadviseerd de planregels in de volgende volgorde te lezen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De toelichting van het bestemmingsplan geeft u meer inzicht in de bedoelingen van het bestemmingsplan.

Artikel 1. Naamgeving

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013, Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel”.

Artikel 2. Begrippen

Toelichting

Een bestemmingsplan moet zo duidelijk mogelijk aangeven wat wel en wat niet op een bepaalde locatie is toegestaan en ook wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Om die duidelijkheid te geven, moet een aantal kernbegrippen dat wordt gebruikt, duidelijk worden omschreven. In artikel 2 ‘Begrippen’ wordt een juridisch sluitende omschrijving gegeven van een aantal begrippen uit het plan. Voor degenen die met het plan te maken krijgen, betekent een goede begripsomschrijving een stuk zekerheid. Immers bij het toetsen van aanvragen om vergunning met of zonder afwijking van het bestemmingsplan of wijziging op grond van het bestemmingsplan zullen burgemeester en wethouders deze begripsomschrijvingen in voorkomende gevallen – moeten – hanteren. Dit geldt ook voor de rechter, die een besluit moet beoordelen als daartegen beroep of hoger beroep is ingesteld.

Plan

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013, Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel” van de gemeente Gemert- Bakel zoals vervat in de verbeelding en de bijbehorende planregels;

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

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

Bijeenkomsten van persoonlijke aard

Bruiloften en partijen zoals deze zijn bedoeld in de Drank- en Horecawet;

Aanduiding

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

Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

Bebouwing

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

Beeldkwaliteit

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

Beeldkwaliteitplan buitengebied

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan, als bijlage behorende bij dit bestemmingsplan;

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. Het bestemmingsvlak is de ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing, de ondersteunende voorzieningen en de groene erfinrichting ten behoeve van de desbetreffende bestemming zijn geconcentreerd;

Bouwen

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

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

Bouwvlak

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

Bouwwerk

Elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

Bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk dat geen gebouw is;

Bijbehorend bouwwerk

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

Clubhuis

Eén van de voorzieningen ten behoeve van het functioneren van de golfbaan. Binnen deze voorziening is een lounge-ruimte, restaurant met bijbehorende terrassen, zalen voor zakelijk en overig gebruik, ontvangstreceptie, kantoorruimte, golfshop en facilitaire voorzieningen zoals toiletten, kleedruimten met douchevoorzieningen, kluisjes en opslagruimte, voorzien;

Dagrecreatie

Het verblijf voor recreatieve doeleinden elders dan in of bij de eigen woning zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat;

Defensiezones

Overkoepelende bepaling voor:

- obstakelvrije zones ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen (IHCS-zonering, invliegfunnel en radarverstoringengebied);
- zones ter waarborging van een verblijfsgebied met een aanvaardbaar geluidsniveau (KE-zonering en de geluidszone grondgebonden geluid);
- veiligheidszones vanwege munitieopslag;

Detailhandel

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

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;

Gebouw

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

Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

Hoofdgebouw

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

Horecavoorzieningen

Voorzieningen voor het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse passend binnen de horecacategorie I en II zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten;

Omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Perceelsgrens

Een kadastrale grens van een perceel;

Recreatie

Alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

Recreatiebedrijf

Een bedrijf dat gericht is op het bieden van mogelijkheden ten behoeve van recreatief dag- en nachtverblijf;

Ruimtelijke kwaliteit

Het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving;

Voorgevelrooilijn

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

Waterberging

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water;

Waterhuishouding

De wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt.

Artikel 3. Wijze van meten

Toelichting

Wat geldt voor de begripsbepalingen, geldt ook voor de wijze van meten, de manier dus waarop wordt vastgesteld of in een concreet geval voldaan wordt aan de toegestane hoogte, breedte, oppervlakte, onderlinge afstand, etc. Het bestemmingsplan moet duidelijk aangeven hoe er moet worden gemeten.

Algemeen

De bepalingen in deze planregels over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

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;

Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

De dakhelling

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat:

- a. 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;
- b. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap;
- c. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

De 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. Ruimten, die tot 1 meter onder het peil zijn gelegen worden niet meegeteld bij het berekenen van de inhoud van een gebouw.

De bouwhoogte van een bouwwerk

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

De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren)

De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bebouwd oppervlak

Het gezamenlijke oppervlak op een bestemmingsvlak van de gebouwen, en van uitsluitend die vrijstaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die een overdekte ruimte vormen tenminste 1 meter boven peil. Het oppervlak van de bouwwerken wordt gemeten door middel van projectie en wel 1 meter boven peil.

De breedte van een bestemmingsvlak

Tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens.

De afstand tot een perceelsgrens

De afstand tot de zijdelingse/achterste perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw of bouwwerk tot de zijdelingse/achterste perceelsgrens.

De afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Hoofdbestemmingen

Artikel 4. Recreatie - Golfbaan

Toelichting

De bestemming Recreatie- Golfbaan is toegekend aan gronden waar in combinatie met natuurontwikkeling een golfbaan wordt voorgestaan. Dit betreft de golfbaan die is ontwikkeld in het kader van het IGP Bakel-Milheeze (integraal gebiedsprogramma Bakel-Milheeze). Voorheen gold het bestemmingsplan "Bakelse Plassen 2008" voor dit gebied. In dit bestemmingsplan is alleen als plangebied voorzien in het gebied waar het clubhuis is gerealiseerd.

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Golfbaan" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Dagrecreatieve doeleinden, in de vorm van een 18 holes golfbaan en een 9 holes par 3/4 oefenbaan en bijbehorende voorzieningen;
2. Ter plaatse van de functieaanduiding "centrumvoorzieningen golfbaan" (sr-cvgb), een clubhuis;
3. Ter plaatse van de functieaanduiding "centrumvoorzieningen golfbaan" (sr-cvgb), ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het clubhuis te weten horeca-activiteiten behorende tot categorie I en II van de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan;
4. Water, in de vorm van natuurlijke oevers, beekjes en vijvers alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. Behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang.

4.2. Bouwregels

Op de in 4.1. bedoelde gronden mag het volgende gebouwd worden met de volgende maatvoeringen:

1. Eén clubhuis;
2. Bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van de in artikel 4.1. genoemde bestemmingsomschrijving;
3. De maximale oppervlakte van het clubhuis is 1200 m²;
4. De maximale goothoogte van het clubhuis is 4,5 meter;
5. De maximale bouwhoogte van het clubhuis is 10 meter;
6. De hoogte van erfafscheidingen is maximaal 2 meter;
7. De minimale afstand van bouwwerken tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 meter;
8. De maximale hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde is 12 meter;
9. De maximale oppervlakte van uitbreiding van het clubhuis zonder een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan is 20 m².

4.3. Afwijken van de bouwregels

Algemene afwijkingsregels

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

4.4. Specifieke gebruiksregels

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

1. Het gebruik ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
2. Festiviteiten, zoals dance-events en bijeenkomsten van persoonlijke aard.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1. (Meerdaags) evenement

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor (meerdaagse) evenementen onder de voorwaarden dat:

1. Het evenement maximaal acht dagen duurt, exclusief de opbouw en afbraak van het evenement;
2. Parkeren plaatsvindt op of aansluitend aan het evenemententerrein;
3. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming.

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

4.6.1. Verboden uitvoering van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de in 4.1. bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning):

1. Afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
2. Ophogen van de bodem;
3. Het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
4. Diepploegen en diepwoelen;
5. Graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
6. Aanleggen van drainage;
7. Het aanbrengen van oppervlakteverharding meer dan 100 m²;
8. Het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
9. Vellen, rooien en aanplanten van houtgewas;
10. Verwijderen van erfbeplanting.

4.6.2. Voorwaarden

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

4.6.3. Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist:

1. Voor normaal onderhoud en beheer;
2. Voor werkzaamheden waarvoor een ontgrondingsvergunning is verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5. 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 6. Algemene bestemmingsregels

Toelichting

Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het verhogen van de kwaliteit van het buitengebied in ruime zin. Dit betekent dat er in alle bestemmingen ruimte is voor ontwikkelingen, die de kwaliteit verhogen.

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor:

1. Landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting;
2. Behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;

Artikel 7. Algemene bouwregels

7.1. Algemeen

Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Voor bouwplannen gelden de criteria van het beeldkwaliteitplan.

7.2. Bouwverboden

Naast het bepaalde bij de afzonderlijke bestemmingen is het verboden te bouwen:

1. Enig bouwwerk met een afstand van minder dan 10 meter vanaf de weg of waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden.
2. Ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen tot meer dan 1 meter beneden peil, is niet toegestaan.

Artikel 8. Algemene gebruiksregels

Toelichting

In een bestemmingsplan wordt niet alleen geregeld wat er op een bepaalde plaats wel of niet gebouwd mag worden of welke (grond)werkzaamheden zijn toegestaan, ook het gebruik van gronden en gebouwen wordt in het bestemmingsplan geregeld. Hierdoor kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen, want het gemeentebestuur kan optreden als een perceel grond of een gebouw gebruikt wordt in strijd met de bestemming, die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Enkele voorbeelden kunnen die verduidelijken. Een bedrijfswoning bij agrarisch of niet-agrarisch bedrijf mag niet bewoond worden door een burger, die niets met het bedrijf te maken heeft. Zo is het bijvoorbeeld ook niet toegestaan om in een burgerwoning een winkel te beginnen. Een agrarisch bedrijfsgebouw mag niet zo maar gebruikt worden voor een niet-agrarisch bedrijf, ook niet gedeeltelijk. Een perceel grond met een bestemming 'Agrarisch bedrijf' mag niet gebruikt worden voor de opslag van allerlei

materialen, die niets van doen hebben met de agrarische bedrijfsvoering.

En zo zijn er nog diverse voorbeelden te noemen. Het is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de burger zelf dat hij handelt conform het bestemmingsplan. Dat wil in dit verband zeggen dat hij zijn eigendommen niet gebruikt in strijd met de bestemming. Artikel 8 bepaalt dat dit bij alle bestemmingen verboden is.

Krachtens het bepaalde in artikel 2.1. eerste lid onder c. Wabo is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met dit bestemmingsplan.

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.

Artikel 9. Algemene aanduidingsregels

Toelichting

In dit artikel zijn de nadere regels verwerkt voor de gebiedsaanduidingen. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van dit bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

9.1. Luchtvaartverkeerzones

1. 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;
2. Het is niet toegestaan om op gronden binnen de Inner Horizontal en Conical Surface enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 45m¹ boven NAP;

Artikel 10. Algemene afwijkingsregels

Toelichting

Deze algemene regeling maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders op verzoek op ondergeschikte punten bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van maatvoering- of situeringeisen maar of om kleine bouwwerken te laten bouwen.

De afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is de lichtste vorm van flexibiliteit: dit instrument geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om in een concreet geval af te wijken van de regels van een bepaalde bestemming. De bestemming zelf blijft gewoon intact.

Verder maakt deze bepaling het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen nadere eisen stellen om de gewenste groene erfinrichting veilig te stellen.

10.1. *Geringe afwijkingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van het in geringe mate overschrijden van bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil of de werkelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft.

10.2 *Afwijkingen maatvoeringen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van:

1. het afwijken van de in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze planregels is opgenomen, mits deze met niet meer dan 10% worden veranderd. Deze afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast als een concreet bouwplan hiertoe aanleiding geeft en mits is aangetoond dat realisering van dit bouwplan uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing op bebouwingspercentages, oppervlaktematen boven 100m² en inhoudsmaten boven 250 m³;
2. Het afwijken van de voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits is aangetoond dat zich op het betreffende perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

10.3. *Afwijken bouwregels algemeen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, verkeersvoorzieningen, lantaarnpalen, wachthuisjes, telefooncellen, kapellen, recreatieve voorzieningen zoals banken, picknicktafels, informatieborden, vistrappen, fiets- en voetgangersbruggetjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen. Deze bouwwerken mogen geen grotere hoogte hebben dan 3,50m. en geen groter oppervlak dan 10m² hebben. Verder moet zijn aangetoond dat realisering van het bouwplan op de betreffende locatie uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

10.4. *Ondergronds bouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels van dit plan ten aanzien van het ondergronds bouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Vooraf wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
2. Indien en voor zover de activiteit zich bevindt in de Ecologische Hoofdstructuur en die activiteit een aantasting vormt van de Ecologische Hoofdstructuur, dient uitgaande van de aard en oppervlakte van de aantasting compensatie plaats te vinden overeenkomstig de "Uitwerking Natuurcompensatieplan IGP 2008"

Artikel 11. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing er van in de vorm van een groene erfinrichting.

Artikel 12. Algemene procedureregels

Toelichting

Het bestemmingsplan bevat diverse zogeheten flexibiliteitsbepalingen, die burgemeester

en wethouders kunnen toepassen om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen, die het plan niet rechtstreeks toelaat maar waarvoor een nadere afweging noodzakelijk is. Deze nadere afweging kan dan leiden tot een omgevingsvergunning voor het afwijken van dit plan of wijziging van het plan ten behoeve van de desbetreffende ontwikkeling. Ook kunnen burgemeester en wethouders in aangegeven gevallen nadere eisen stellen. Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze te geven zodat deze betrokken kan worden bij de totale belangenafweging. De procedure voorziet in een ter inzage legging van de relevante stukken .

12.1. Afwijkingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 13. Overgangsrecht

Toelichting

Er kunnen situaties zijn dat bestaande bebouwing of gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming, die is toegekend.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een standaardregeling voor het overgangsrecht opgenomen die in alle bestemmingsplannen moet worden overgenomen. Zowel voor het bouwen als voor het gebruik is de peildatum de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. De werking van het overgangsrecht wordt hierna toegelicht.

Voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, betekent dit dat zij gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd. Bouwrechten, die ontleend kunnen worden aan reeds verleende of voor de datum van ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunningen, mogen worden geëffectueerd, ook als het bouwwerk niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.

Als er sprake is geweest van een calamiteit, zoals brand of stormschade, is daarentegen totale nieuwbouw toegestaan.

Gebruik dat op dat moment bestaat en strijdig is met het bestemmingsplan mag in bepaalde gevallen worden voortgezet. Namelijk wanneer het op grond van het vorige bestemmingsplan al was toegestaan. Maar voor iemand die na het van kracht worden van het bestemmingsplan is overgeschakeld naar gebruik in strijd met de bestemming, geldt het overgangsrecht niet.

13.1. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te vervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14. Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013, Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel".