



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan de Rooye Asch 2013

Planregels

Documenttitel: Bestemmingsplan de Rooye Asch 2013
Planregels

Status: ontwerp ter vaststelling

Datum: 18 juni 2014

Projectnaam: De Rooye Asch

Projectnummer: 9X2399

Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel i.s.m. Cocon Vastgoed

Referentie: 140198

Auteur(s): M. van Ginneken, M. ten Dam

Collegiale toets: J.W. Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: J.W. Geuke

Datum/paraaf vrijgave:

de Rooye Asch 2013

Inhoudsopgave

Planregels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden	11
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Recreatie - 1	14
Artikel 6 Recreatie - 2	17
Artikel 7 Recreatie - 3	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10 Algemene bouwregels	24
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14 Overgangsrecht	29
Artikel 15 Slotregel	30
Bijlagen	31
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan De Rooye Asch	33

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan de Rooye Asch 2013 met indentificatienummer NL.IMRO.1652.deRooyeAsch2012-VG01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch gebruik:

het gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren;

1.6 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 het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.7 beeldkwaliteit:

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

1.8 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting en/of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de logiesverblijven - permanent wisselende - recreatieve (nacht-)verblijfsmogelijkheden geboden worden, hetgeen een verbod op permanente bewoning van recreatieverblijven inhoudt;

1.9 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.10 bestaand:

bij bouwwerken of werken, geen bouwwerken zijnde: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling; onder bestaand wordt voorts begrepen: reeds legaal gerealiseerd (via vergunning of vergunningvrij) dan wel onherroepelijk vergund.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

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;

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwwerk:

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

1.19 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;

1.20 escortbedrijf:

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

1.21 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;

1.22 gebouw:

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

1.23 horecabedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van logies en/of het verstrekken van dranken en etenswaren, voor gebruik ter plaatse, ten dienste van het recreatiebedrijf, met uitzondering van een discotheek/bar-dancing en/of een seksinrichting;

1.24 kampeermiddel:

- I. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- II. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.26 onderkomen:

een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen een al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, chalet, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent;

1.27 overig bouwwerk:

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

1.28 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;

1.29 peil:

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

1.30 permanente bewoning:

het gebruik van een ruimte, daaronder begrepen kampeermiddelen, chalets, stacaravans en recreatieverblijven, als woonadres als bedoeld in de Wet Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (Wet GBA) dan wel uit andere gegevens en bescheiden en/of de feitelijke omstandigheden blijkt van permanente bewoning;

1.31 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen betaling beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten aan anderen zoals het exploiteren van een seksclub, privéhuis, raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.32 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters, gericht op de openbare weg, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

1.33 recreatieverblijf:

een permanent aanwezig gebouw, waaronder mede verstaan een recreatiewoning, woonkeet, chalet of stacaravan, bestemd voor verblijfsrecreatie gedurende een gedeelte van het jaar van maximaal twee maanden aaneengesloten, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan;

1.34 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 stacaravan of chalet:

een caravan die als een gebouw is aan te merken;

1.36 straatprostitutie:

het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

1.37 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf voor een korte aaneengesloten periode van maximaal twee maanden, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen of recreatieverblijven, uitsluitend door diegenen die hun woonadres elders hebben;

1.38 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.39 woonadres:

- a. het adres waar betrokkene woont, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij het ontbreken van een adres als bedoeld onder a., betrokkene naar redelijke verwachtingen gedurende drie maanden minimaal tweederde van de tijd zal overnachten.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

2.2 de afstand tot de bestemmingsgrens:

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

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de 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 de breedte van bouwpercelen:

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

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 de lengte, breedte en diepte van bouwwerken:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidsmuren;

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van waterhuishoudkundige waarden;
- c. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of hekwerken worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, met als primaire doel visuele afscherming tussen de aangrenzende bestemmingen Recreatie en de directe omgeving daarvan;
- b. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, cultuurhistorische, aardkundige en waterhuishoudkundige waarden met een zo sterk mogelijke ecologische en ruimtelijke samenhang;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings-, afwaterings- en infiltratievoorzieningen;
- d. aarden wallen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wandelpaden en/of fietspaden, mits de afstand tot percelen met de bestemming Recreatie-2 tenminste 3 m bedraagt.

met daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 2. de hoogte van een informatiezuil mag niet meer bedragen dan 7 m;
 3. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor:
 - reclaimedoeleinden;
 - opslag van goederen, stoffen, materieel of materialen;
 - parkeren;
 2. het verwijderen van groenstructuren, anders dan in de vorm van normaal onderhoud.
- b. Bij de realisering van de bestemming moet hoofdzakelijk opgaande beplanting worden aangelegd en in stand worden gehouden (behoudens noodzakelijk beheer) ten behoeve van de beoogde groenafscheiding, waarbij bestaande afwateringsvoorzieningen in stand moeten worden gehouden.
- c. Bij de aanleg van wandel- en/of fietspaden binnen 6 m van de bestemming Recreatie-2 moet tussen het pad en de grens van bedoelde bestemming een groenafscheiding met opgaande beplanting van tenminste 2 m breed worden aangelegd en in stand worden gehouden.
- d. Bestaande afwatering van aangrenzende percelen over gronden binnen deze bestemming dienen in voldoende mate te worden gewaarborgd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.3 sub a onder 2 en toestaan dat groenstructuren worden verwijderd, mits:
 1. de verwijdering incidenteel plaats heeft en geen onevenredige afbreuk doet aan de inpassing van het recreatieterrein in het omringende landschap;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Recreatie - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. recreatief verblijf;
- c. een centrale recreatieve voorziening, ten behoeve van de onder a en b toegelaten doeleinden;
- d. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- e. sport-, speel- en spelvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings-, afwaterings- en infiltratievoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. terreinen, wegen en -paden;
- l. speelvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;

waarbij geldt dat:

- o. maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- p. maximaal één centrale recreatieve voorziening is toegestaan met een bruto-oppervlakte van maximaal 5.000 m² en waarbinnen:
 1. horeca is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.000 m²;
 2. een receptie, ontvangstruimte en aanverwante voorzieningen zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 1.500 m²;
 3. detailhandel is toegestaan tot een bruto-oppervlakte van maximaal 300 m²;
 4. voorzieningen op het gebied van ontspanning en sport, en dienstverlening op het gebied van persoonlijke verzorging zijn toegestaan tot een bruto-oppervlakte van 600 m²;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' de gronden primair zijn bestemd voor de hoofdontsluiting;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de gronden mede moeten kunnen worden gebruikt ter realisering van voldoende parkeerplaatsen voor het parkeren voor de centrale recreatieve voorziening c.q. dagrecreanten;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten-ontsluiting' de gronden mede moeten kunnen worden gebruikt als calamiteiten-ontsluiting;
- t. de gronden mede zijn bestemd voor open water, met een oppervlakte van ten minste 8.000 m².

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor de centrale recreatieve voorziening en de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van de centrale recreatieve voorziening mag maximaal 12 m bedragen;
 2. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, mag maximaal 750 m³ bedragen;
 3. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 4 m respectievelijk 11 m bedragen;
- b. voor recreatieverblijven gelden de volgende regels:
 1. er mogen maximaal 275 recreatieverblijven worden gebouwd;
 2. de inhoud van de recreatieverblijven mag maximaal bedragen:
 - van ten hoogste 30 verblijven: 650 m³;
 - van ten hoogste 130 verblijven: 500 m³;

- voor de overige verblijven: 400 m³;
- 3. de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 4 m respectievelijk 9 m bedragen;
- 4. de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
- 5. per recreatieverblijf is één aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan;
- 6. de grondoppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 12 m² bedragen;
- 7. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- c. voor gebouwen voor beheer en onderhoud gelden de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 200 m² bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte mag maximaal 4,5 m respectievelijk 6,5 m bedragen;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte op recreatieve bouwpercelen mag bedragen:
 - maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - maximaal 6 meter voor palen, antenne- en vlaggenmasten;
 - maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 2. de bouwhoogte buiten recreatieve bouwpercelen mag bedragen:
 - maximaal 2,5 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - maximaal 8 meter voor palen, antenne- en vlaggenmasten;
 - maximaal 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bebouwing

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld en beeldkwaliteit waarbij de ontwerprichtlijnen van het beeldkwaliteitplan De Rooye Asch (zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. **datum vaststelling bp**), opgenomen in Bijlage 1, in acht genomen dienen te worden;
- b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan De Rooye Asch (zoals bedoeld in sub a.), met aandacht voor:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
 2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
 4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving waarbij rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing.
- c. een goede verblijssituatie, in het bijzonder met oog op:
 1. de lichttoetreding/ bezonning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 2. het uitzicht;
 3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- e. het voorkomen van wateroverlast.

5.3.2 Open water

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en diepte van open water met het oog op:

- a. de gebruiksmogelijkheden, veiligheid en bereikbaarheid van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- b. een goede landschappelijke inpassing van het recreatieterrein;
- c. een goede waterhuishoudkundige situatie, waaronder de aansluiting met De Rooye Plas.

5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;

2. het gebruik van de recreatieverblijven anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf, straatprostitutie of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, anders dan in het kader van, dan wel ten behoeve van het recreatiebedrijf;
 5. het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. Het gebruik van het terrein conform deze bestemming is alleen dan planologisch toegestaan indien:
1. voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden;
 2. bestaande afwatering van aangrenzende percelen over gronden binnen deze bestemming in voldoende mate wordt gewaarborgd.
- c. Het gebruik van het terrein conform deze bestemmingen is alleen dan planologisch toegestaan, indien de groenzone als bedoeld in Artikel 4 wordt aangelegd en in stand wordt gehouden met opgaande beplanting, met als doel visuele afscherming tussen het recreatieterrein en de omgeving.

Artikel 6 Recreatie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. van een bouwperceel mag maximaal 50% worden bebouwd met gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. voor recreatieverblijven gelden de volgende regels:
 - 1. per bouwperceel is maximaal één recreatieverblijf toegestaan, behalve ter plaatse van de aanduiding 'aantal eenheden' in welk geval het aangeduide aantal recreatieverblijven op dat betreffende perceel is toegestaan;
 - 2. de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
 - 3. de inhoud van een recreatieverblijf mag maximaal 200 m³ bedragen;
 - 4. de grondoppervlakte van een recreatieverblijf mag maximaal 60 m² bedragen;
 - 5. de goot- en bouwhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 2,75 m respectievelijk 5 m bedragen;
 - 6. indien en voor zover bestaande maten meer (respectievelijk minder) bedragen dan de onder 2 t/m 5 genoemde maxima (respectievelijk minima), dan gelden voor het betreffende perceel de maten, zoals aanwezig in de bestaande situatie, als maatgevend, mits de mate van overschrijding (resp. onderschrijding) niet toeneemt;
- c. voor bijbehorende bouwwerken bij recreatieverblijven gelden de volgende regels:
 - 1. per recreatieverblijf is maximaal één aangebouwd bijbehorend bouwwerk toegestaan;
 - 2. de grondoppervlakte mag maximaal 12 m² bedragen;
 - 3. de goot- en bouwhoogte mag maximaal 2,25 m respectievelijk 4 m bedragen;
 - 4. indien en voor zover bestaande maten of aantallen meer bedragen dan de onder 1 t/m 3 genoemde maxima, dan gelden voor het betreffende perceel de bestaande maten of aantallen als maximum, mits de mate van overschrijding niet toeneemt;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte mag bedragen:
 - maximaal 1,80 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - maximaal 6 meter voor palen, antenne- en vlaggenmasten;
 - maximaal 2,5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld en beeldkwaliteit waarbij de ontwerprichtlijnen van het beeldkwaliteitplan De Rooye Asch (zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. datum vaststelling bp), opgenomen in Bijlage 1, in acht genomen dienen te worden;
- b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan De Rooye Asch (zoals bedoeld in sub a.), met aandacht voor:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
 2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
 3. de hoogtedifferentiatie;
 4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving waarbij rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing.
- c. een goede verblijfsituatie, in het bijzonder met oog op:
1. de lichttoetreding/ bezonning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 2. het uitzicht;
 3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- e. het voorkomen van wateroverlast.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
 2. het gebruik van de recreatieverblijven anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf, straatprostitutie of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- b. Het gebruik van een perceel conform deze bestemming is alleen dan planologisch toegestaan
1. indien de bestaande parkeergelegenheid op eigen terrein in stand worden gehouden;
 2. bestaande afwatering van aangrenzende percelen over gronden binnen deze bestemming in voldoende mate wordt gewaarborgd.
- c. Het gebruik van een bouwperceel conform deze bestemmingen is alleen dan planologisch toegestaan, indien een aangrenzend, tot het betreffende bouwperceel behorende gedeelte van de groenzone als bedoeld in Artikel 4 wordt aangelegd dan wel in stand wordt gehouden met opgaande beplanting, met als doel visuele afscherming tussen het recreatieterrein en de omgeving.
- d. In afwijking van het bepaalde in sub a, onder 1, geldt voor de hierna te noemen percelen, in combinatie met de hierna te noemen beschikkingen, een persoonsgebonden overgangsrecht, waarbij geldt dat:
1. ter plaatse van het onder 4. genoemd perceel permanente bewoning van een recreatiewoning plaatsvindt in strijd met het bestemmingsplan. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruiker op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Zodra dit gebruik (zijnde permanente bewoning) door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op dit afwijkende gebruik.
 2. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de onder 4. genoemde persoon/personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Gemert-Bakel als bewoner(s) staat (staan) ingeschreven op het onder 4. genoemd perceel conform de onder 4. genoemde beschikking.
 3. Het onder 1. bedoelde recht op afwijkend gebruik vervalt eveneens indien een onder 2. bedoelde beschikking voor een bepaalde termijn is afgegeven en deze termijn is verstreken.
 4. Bestaande persoonsgebonden beschikkingen:

<i>kadastraal perceel</i> <i>Haveltweg 63 nr.</i>	<i>aan persoon/personen</i>	<i>datum beschikking</i>
A26	W.J.P.M. van Dijk, G.W.A.M. van Dijk	13-12-2005
B50	P.A.F. Jansen	13-12-2005
C11	K. Postma	13-12-2005
C58	J.P.M. Hofman	13-12-2005
C62	J.J.T. van Schaijk, G.A.M. van Schaijk- de Wit	13-12-2005
D94	C. Groeneweg	13-12-2005
E61	A.P.F. Mommersteeg, T.C. Tonneijk	13-12-2005
P670	F.M.B.P. Voets	11-04-2006

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen in de bestemming Recreatie - 1 indien het voornemen bestaat het betreffende perceel geheel te herinrichten, met inachtneming van de volgende criteria:

- a. alle bestaande opstallen moeten worden gesloopt;
- b. een aanvraag tot wijziging moet vergezeld gaan van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwplan) alsmede van een inrichtingsplan voor het bijbehorende erf;
- c. het bouwplan als bedoeld onder b. moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in lid 5.2 sub b en sub d onder 1;
- d. per bouwperceel is maximaal één recreatieverblijf toegestaan, waarvan de inhoud maximaal 400 m³ mag bedragen;
- e. bij wijziging kan tevens toepassing worden gegeven aan het in lid 5.3 bepaalde;
- f. het bouwplan en het inrichtingsplan als bedoeld onder b. moeten in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitplan De Rooye Asch (zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. datum vaststelling bp), opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 7 Recreatie - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. van een perceel mag maximaal 25% worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte mag bedragen:
 - maximaal 1,80 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - maximaal 6 meter voor palen, antenne- en vlaggenmasten;
 - maximaal 2,5 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
 2. het gebruik van de recreatieverblijven anders dan ten behoeve van een bedrijfsmatige exploitatie.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf, straatprostitutie of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- b. Het gebruik van een perceel conform deze bestemming is alleen dan planologisch toegestaan
 1. indien bestaande parkeergelegenheid op eigen terrein in stand wordt gehouden;
 2. bestaande afwatering van aangrenzende percelen over gronden binnen deze bestemming in voldoende mate wordt gewaarborgd.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen in de bestemming Recreatie - 1 indien het voornemen bestaat het betreffende perceel geheel te herinrichten, met inachtneming van de volgende criteria:

- a. alle bestaande opstallen moeten worden gesloopt;
- b. een aanvraag tot wijziging moet vergezeld gaan van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (bouwplan) alsmede van een inrichtingsplan voor het bijbehorende erf;
- c. het bouwplan als bedoeld onder b. moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in lid 5.2 sub b en sub d onder 1;
- d. per bouwperceel is maximaal één recreatieverblijf toegestaan, waarvan de inhoud maximaal 400 m³ mag bedragen;
- e. bij wijziging kan tevens toepassing worden gegeven aan het in lid 5.3 bepaalde;
- f. het bouwplan en het inrichtingsplan als bedoeld onder b. moeten in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitplan De Rooye Asch (zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. datum vaststelling bp), opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen:

- a. bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 100 m² mits niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.

8.2.2 Voorrangsregeling

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

8.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in lid 8.2 voor het oprichten van bouwwerken van meer dan 100 m² en/of dieper dan 0,40 m onder maaiveld, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen of kunnen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden;
- b. het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden kan verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Verboden werken en/of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of een diepte van meer dan 0,40 m:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem;
- c. aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. diepploegen en diepwoelen;
- e. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. aanleggen van drainage;
- g. aanbrengen van oppervlakteverharding;
- h. aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- i. vellen of rooien en het aanplanten van houtgewas;

- j. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

8.3.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 8.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden verricht in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

8.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal of kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

8.4 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

8.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Begrenzing aanpassen

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toevoegen dan wel verwijderen indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

9.1 Basisregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt.

10.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- d. de ruimte tussen bouwwerken.

10.4 Bestaande afwijkingen

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- bebouwingspercentage;
- afstanden;

dan zijn de bestaande maten dan wel afstanden eveneens toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Vormen van verboden gebruik (onbebouwd)

Als een verboden gebruik wordt in dit plan in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voorzover het betreft parkeren en overigens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden.

11.2 Voorwaardelijke verplichting bluswatervoorziening

Het geheel dan wel gedeeltelijk in gebruik nemen van het recreatiepark als zoals bedoeld in dit bestemmingsplan is uitsluitend toegestaan nadat is voorzien in een verbeterde bluswatervoorziening, welke toereikend moet zijn voor respectievelijk het gehele park, dan wel het in gebruik te nemen gedeelte van het recreatiepark.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bevoegdheid tot afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan, behoudens van de regels van de bestemming Recreatie-2 (artikel 5) ten behoeve van:

- a. het bouwen of plaatsen van nutsvoorzieningen, tot een oppervlakte van maximaal 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. een overschrijding van de (bij recht) geregelde maximum maten, afmetingen, percentages met maximaal 10%;
- c. een overschrijding van de (bij recht) geregelde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 10 m;
- d. een overschrijding de (bij recht) geregelde bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civieltechnische werken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 m;
- e. een overschrijding van de (bij recht) geregelde bouwhoogte van gebouwen, ten behoeve van ondergeschikte verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 10% van de oppervlakte van het gebouw bedraagt;
 2. de bouwhoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van (meet)afwijkingen in de verbeelding ten opzichte van de feitelijk aanwezige situatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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 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 15 Slotregel

15.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 'de Rooye Asch 2013' van de gemeente Gemert-Bakel".

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan De Rooye Asch

Beeldkwaliteitplan 'de Rooye Asch'

gemeente Gemert-Bakel

Ontwerprichtlijnen recreatiepark de Rooye Asch te Handel

Ambitie

De ambitie van de gemeente is gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied 'de Rooye Asch'. Landschap, recreatie en bedrijvigheid gaan hand-in-hand. Voor het streefbeeld van het recreatiepark geldt dat de gemeente kiest voor versterking van de streekeigen architectonische kwaliteiten en karakteristieken. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een monocultuur te realiseren door een zich herhalend gebouwtipe. De belangrijkste principes zijn:

- Een informele setting van hoofd- en bijgebouwen geclusterd rond een erf;
- Het omringende landschap en de natuurlijke corridors in het terrein zijn tot op de voordeur zichtbaar en voelbaar.

Uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting van het recreatiepark is de ervenstructuur en de droge natuurverbinding. Dit betekent dat de bebouwing landschappelijk, ruimtelijk en architectonisch een onderlinge samenhang hebben en dat er aandacht is voor landschappelijke corridors. De erven ordenen en clusteren op een consequent informele wijze de daaraan gelegen hoofd- en bijgebouwen. De hoofd- en bijgebouwen onderscheiden zich in typologie, maat, schaal en materialisering. Gedacht kan worden aan een boerderij met daarbij behorende, maar ongeschikte erfwoningen. Er zijn ook eigentijdse varianten denkbaar, mits de schaal, maat, verhouding en vormgeving consequent uitgewerkt en landschappelijk ingepast worden.

Volgens de Structuurvisie / iDOP Handel ligt het terrein van de Rooye Asch grotendeels introvert in het landschap en wordt de rand van het terrein groen ingevuld. De afschermdende functie of transparantie van de groene rand verschildt, transparanter kan naarmate de activiteiten in de rand extensiever zijn. De grens van de groene bestemming van het bestemmingsplan moet gehandhaafd blijven, maar kan verschillend worden ingevuld. Intensieve en relatief hoge rode functies dienen in het midden van het terrein te worden geplaatst. Aan de Peeldijk mogen de recreatieve activiteiten echter wel gezien worden en kunnen ze beperkt zelfs een visitekaartje vormen.

In hoofdlijnen wordt gemotoriseerd verkeer via de Haveltweg en Oude Domptweg afgewikkeld op de Peeldijk. Op het park is een langzaam verkeerstructuur met toegangen/uitgangen naar alle windstreken waarmee aangesloten wordt op bestaande fietsen wandelpaden. Zo wordt een heel natuurlijke ontsluiting gecreëerd.

Welstandszone 2

Ontwerprichtlijnen recreatiepark de Rooye Asch

Alle hieronder genoemde richtlijnen zijn van toepassing binnen het geldende bestemmingsplan 'de Rooye Asch'.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig

- Uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting van het gebied is de ervenstructuur en de droge natuurverbinding;
- Er is in de inrichting van het erf aandacht voor zichtlijnen en openheid, in ieder geval is het omringende landschap fysiek en visueel dichtbij;
- De randen van het recreatiepark worden uitgevoerd met singels, bomen en struiken. Formele erfafscheidingen zijn beperkt toegestaan. De groenzone op de bestemmingsplankaart is de basis. Deze rand is vrij van bebouwing;
- Ruimtelijk en architectonisch moet er sprake zijn van een wisselend en overwegend open tot half open bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden. Een gesloten gevelbeeld is niet toegestaan;
- De interne routing van het park is verhard;
- Parkeren wordt opgelost op het erf: semi-verharding heeft de voorkeur;
- Stedenbouwkundige hoogteaccenten alleen in de kern van het park;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

Massa en vorm van de gebouwen

- Uitgangspunt bij het ontwerp van het centrale gebouw is een landschappelijke inpassing.
 - Centrale gebouw
 - Het centrale hoofdgebouw moet zijn afgestemd op de belendende bebouwing en landschappelijk ingepast zijn. Beargumenteerde hoogteaccenten zijn toegestaan. De maximale nokhoogte van deze accenten ligt op 12 meter;
 - Uitgangspunt bij het ontwerp is het langhuis en de daarbij behorende bijgebouwen.
 - Overige bebouwing
 - Hoofdgebouw
 - Uitgangspunt is een afwisseling in woningtypologieën. Gedacht kan worden aan de (eigentijdse) langhuistypologie, weverwoningen, herenhuizen en arbeiderswoningen en boswoningen (verandawoningen);
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap tot maximaal anderhalve laag met kap;
 - De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter;
 - De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op het karakter en de stijl van het betreffende pand.

- Bijgebouwen zijn typologisch afgeleid van het hoofdgebouw
 - Het bijgebouw is in maat, schaal en vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap;
 - Het dak of de kap is afgestemd op die van het hoofdgebouw;
 - De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 3 meter en een maximale nokhoogte van 6,5 meter.

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd in relatie tot die van de naastliggende panden;
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt;
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijkste elementen behandeld.

Materiaal en kleur

- Voorkeur geniet het gebruik van streekeigen bouwmaterialen;
- Het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt en/of donker;
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan;
- Hoofdmaterialen zijn baksteen, hout, dakpan, riet en eigentijdse bouwmaterialen, mits er geen sprake is van spiegelende oppervlakken en kunststoffen beplatingmateriaal.

Afwerking erven

- De perceelgrenzen zijn informeel: gedacht kan worden aan ondiepe greppels tussen de woningen (t.b.v. wateropvang). Formele erfafscheidingen zijn beperkt (denk aan kindpluswoningen) toegestaan, zoals schuttingen, muren en hekken;
- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte: als voorerf behandelen.

