

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Bedrijf - B1	7
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 11	Overgangsrecht	22
Artikel 12	Slotregel	23
Bijlagen bij Regels		
Bijlage 1	Erfbeplantingsplan	
Bijlage 2	Staat van bedrijven	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' met identificatienummer NL.IMRO.1652.BP20161-VA01 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 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.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 archeologische verwachting:

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

1.9 archeologische waarden:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.13 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.

1.14 beperkt kwetsbaar object:

een object zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 1 onder b. van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.18 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.

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwhoogte:

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

1.22 bouwpeil:

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

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 gebouw:

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

1.32 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken.

1.33 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.

1.34 industrieel bedrijf:

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

1.35 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.

1.36 kwetsbaar object:

een object zoals gedefinieerd in artikel 1 lid 1, onder i van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.37 overig bouwwerk:

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

1.38 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.

1.39 PGS 29

Richtlijn voor bovengrondse opslag van brandbare vloeistoffen in verticale cilindrische tanks van 7 oktober 2008.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 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.

1.43 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.44 voorgevel:

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

1.45 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.

1.46 waterhuishouding:

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

1.47 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

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

2.2 de afstand tot de bestemmingsgrens:

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

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - B1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - B1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven die als bijlage Staat van bedrijven bij deze regels is gevoegd;
- b. een handelonderneming in brandstoffen en smeermiddelen in milieucategorie 4.1;
- c. één bedrijfswoning met bijbehorend erf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de toegestane bedrijfsactiviteiten;
- e. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- f. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedingsmiddelen en genotmiddelen;
- g. productiegebonden detailhandel inclusief ondergeschikte detailhandel in voedingsmiddelen en niet verdovende genotmiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 3.5.1;
- h. een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 3.5.1;
- i. een vulpunt LPG, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt LPG';
- j. opslag in de vorm van maximaal 3 tanks, met elk een inhoud van maximaal 500 m³ diesel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met dien verstande dat de tanks op een afstand van minimaal 15 m van de perceelsgrens dienen te zijn gelegen;
- k. een wasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasstraat';

met de daarbij behorende:

- l. groenvoorzieningen;
- m. (openbare) nutsvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen en verkeersvoorzieningen;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze ten dienste staan van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden.

3.2.2 *Bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, incl. bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. (bedrijfs)gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangeduide hoogte;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangeduide hoogte;
- d. de afstand van de gebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a en c mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding luifel' een luifel worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 6 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen bouwwerken ten behoeve van de opslag van brandstoffen en smeermiddelen en dergelijke uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

3.2.3 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoning mag uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de aanduiding 'bouwvlak';
- b. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
- d. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouw- en goothoogte;
- e. bij vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 m en 9 m.

3.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
- c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- d. de goothoogte van een direct aan de bedrijfswoning verbonden bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m voor de voorgevel van de bedrijfswoning c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits:
 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt;
 2. de breedte van de erker niet meer dan 60% en van de luifel niet meer dan 40% van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt, en;

3. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdbouw bedraagt.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting

Het oprichten van nieuwe bebouwing is uitsluitend toegestaan als binnen de bestemming 'Groen' de landschappelijke inpassing uiterlijk binnen een termijn van twee maanden na gereedmelding van de betreffende bebouwing is gerealiseerd conform het Erfbeplantingsplan dat als 'Bijlage 1' bij deze regels is gevoegd, en als deze deugdelijk in stand wordt gehouden.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- b. ter waarborging van de externe veiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder a en artikel 3.2.4 onder a voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk buiten de aanduiding 'bouwvlak', indien dit noodzakelijk is in verband met de functie van het bouwwerk, waarbij het bouwvlak danwel de bouwgrens met maximaal 2 m mag worden overschreden, mits:
 1. de lengte van de te bouwen bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5 m bedraagt;
 2. de overschrijding stedenbouwkundig verantwoord is.
- b. artikel 3.2.2 onder b en c ten behoeve van een grotere goot- of bouwhoogte, indien dit noodzakelijk is in verband met de functie van het bouwwerk, mits:
 1. de goot- of bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
 2. de verhoging stedenbouwkundig verantwoord is.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Productiegebonden detailhandel

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. Ten aanzien van de toelaatbaarheid gelden de volgende voorwaarden:

- a. deze activiteit mag niet als zelfstandige activiteit worden uitgeoefend c.q. mag de hoofdactiviteit niet verdringen;
- b. de totale verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 500 m².

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de voor 'Bedrijf - B1' aangewezen gronden overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan als binnen de bestemming 'Groen' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd conform het Erfbeplantingsplan dat als 'Bijlage 1' bij deze regels is gevoegd, en als deze deugdelijk in stand wordt gehouden.

3.5.3 Stalling en opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling' is uitsluitend stalling en opslag toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.1, en geen verblijfs- of werkfunctie.

3.5.4 Ontsluiting in geval van calamiteiten

De ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag alleen worden gebruikt in geval van een calamiteit, met dien verstande dat de ontsluiting incidenteel als reguliere in- en uitrit mag worden gebruikt, tot maximaal 25 verkeersbewegingen per jaar.

3.5.5 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in artikel 3.1 is toegestaan;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. Bevi-inrichtingen, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in artikel 3.1;
- d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 3.1;
- e. wonen, behoudens in de bedrijfswoning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecavoorziening;
- g. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige kantoren;
- h. seksinrichtingen en escortbedrijf;
- i. buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen;

- j. de ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', anders dan anders dan toegestaan op basis van artikel 3.5.4.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken van de Staat van bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 voor:

- a. de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijven, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en omvang en voor wat betreft de milieubelasting kan worden gelijkgesteld met de wel in de Staat van bedrijven genoemde bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekking en het al dan niet continue karakter van de activiteit;
 - 2. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
- b. de vestiging van een bedrijf 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 dat valt onder de toegelaten categorieën ingevolgde de Staat van Bedrijven en mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
 - 1. 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;
 - 2. voor het overige is het bepaalde in dit artikel onverminderd van toepassing.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en bomen, ter landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing, overeenkomstig het Erfbeplantingsplan dat als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. (ontsluitings-) wegen en paden;
- e. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. leidingen en kabels;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze ten dienste staan van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden.

4.3.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- b. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen.

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

4.4.1 *Verboden uitvoering van werken*

Het is verboden op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m².

4.4.2 *Voorwaarden*

De in artikel 4.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de in artikel 4.1 genoemde doeleinden;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden.

4.4.3 *Uitzonderingen*

Het verbod bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorrangsregeling

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

5.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a. en toestaan dat binnen de andere geldende bestemmingen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 m, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, 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.

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

5.4.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én met een oppervlakte groter dan de onder artikel 5.2.2 vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld én met een oppervlakte groter dan de onder artikel 5.2.2 vermelde oppervlaktemaat.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder artikel 5.2.2 vermelde oppervlaktemaat en deze een diepte van meer dan 0,40 m hebben.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen dan wel toe te voegen of te 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 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijking van de bouwregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone - KE zonering

Het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen of te bouwen op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - KE zonering'.

8.2 Veiligheidszone - Bevi

8.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bevi' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten.

8.2.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten mits dit verantwoord is vanuit oogpunt van externe veiligheid, waarbij een toets plaatsvindt aan de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording plaatsvindt van het groepsrisico.

8.3 Veiligheidszone - lpg

8.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten.

8.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en mits dit verantwoord is vanuit oogpunt van externe veiligheid, waarbij een toets plaatsvindt aan de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording plaatsvindt van het groepsrisico.

8.3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt (onder gelijktijdige verplaatsing van de aanduiding 'Vulpunt LPG') c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels ten aanzien van:

1. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
2. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
3. 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 boven N.A.P.;
4. 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;
5. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m mogen worden gerealiseerd;
6. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 6 m.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. Het voornemen, waarbij toepassing wordt gegeven aan het stellen van nadere eisen, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretaris ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. De bekendmaking houdt in mededeling van de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. Indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede en maken het besluit op de voorgeschreven wijze bekend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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.

11.2 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 hervatten 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' van de gemeente Gemert-Bakel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....