

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bedrijf	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Water	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 12	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24
Bijlage 1:	staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2:	parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel	
Bijlage 3:	beeldkwaliteit Bedrijventerrein Molenrand	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Molenrand Gemert' met identificatienummer NL.IMRO.1652.Molenrand042014-VA01 van de gemeente Gemert-Bakel.

bestemmingsplan:

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

verbeelding:

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

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

bebouwing:

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

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.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsperceel:

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

bedrijfsperceelgrens:

de grens van een bedrijfsperceel.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

bestaande situatie:**a bij bouwwerken:**

- 1 vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
- 2 na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in de artikelen 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b bij gebruik:

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

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

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.

dienstverlening:

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

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.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

horecavoorziening:

een voorziening waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een kantine;

molenbiotoop:

de gehele omgeving van een molen binnen een straal van 400 m¹ rond de molenbelt.

nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten voorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, sta-caravans, kampeer-auto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

overig bouwwerk:

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

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.

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.

risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

seksinrichting:

een 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten:

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

waterhuishouding:

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

water:

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water.

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 toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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.

afstand tot de bestemmingsgrens:

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

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

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.

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.

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.

peil:

- a voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1 en 2 van de staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de bijlage.
- b horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd onder a;

met de daarbij behorende:

- c (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- d parkeer- en verkeersvoorzieningen al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- e waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden in de **bestemmingsomschrijving** worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd dan wel maximaal 3 m daar uit.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c De bouwhoogte van luifels mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals bepaald in het in bijlage 3 opgenomen 'Beeldkwaliteit Bedrijventerrein Molenrand' zoals vastgesteld pm;
- b ter waarborging van de landschappelijke waarden in de omgeving;
- c ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.4.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan:

- a de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in de **bestemmingsomschrijving** is toegestaan;
- b geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c BEVI-inrichtingen;
- d detailhandel;
- e seksinrichtingen;
- f wonen;
- g buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen, met uitzondering van de stalling van auto's.

3.4.2 Parkeernormen

Er dient op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien, met dien verstande dat:

- a minimaal wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de in de bijlagen opgenomen parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel;
- b binnen de eerste 5 m, gemeten vanaf de wegzijde, niet geparkeerd mag worden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a het bepaalde in 3.1 onder a ten behoeve van bedrijven welke niet voorkomen in de staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten, met dien verstande:
 - 1 dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
 - 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;
 - 3 bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.
- b het bepaalde in 3.1 onder a ten behoeve van bedrijven in een hogere milieucategorie dan de toegelaten milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in de bijlage, met dien verstande:
 - 1 dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
 - 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;
 - 3 bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen, beplantingen, bomen en parken;

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.

met de daarbij behorende:

- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van dit artikel worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

4.2.1 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- d De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

4.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan:

- 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 Verbod

Het is verboden op of in de in 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m².

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op andere werken 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 het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

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

- a zij verband houden met de in 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 zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water;
- b waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d kruisingen en overbruggingen;
- e natuurontwikkeling;

met daaraan ondergeschikt:

- f kunstobjecten;
- g kunstwerken (civiele) en bouwwerken ten behoeve van het beheer en onderhoud van het water en de waterlopen.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van dit artikel worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a De bouwhoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

5.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan:

- a het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- c het aanleggen van drainage en mest- en waterbassins van folie.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.3 ten behoeve van:

- a tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de onderhavige bestemming;
- b opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden;
- c werken en werkzaamheden indien deze verband houden met de doeleinden die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren daarvan noch direct noch indirect afbreuk doen aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden.

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

5.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a aanbrengen van boven- en/of ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- b aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- c aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren.

5.5.2 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in 5.5.1 is niet van toepassing op andere werken 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 het van kracht worden van het plan;
- c reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De in 5.5.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a zij verband houden met de in 5.1 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 zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 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 Afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoep treden, 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.

7.2 vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop volksvriend 2

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop volksvriend 2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming en de daaronder begrepen de bebouwingsvrije zone, mede bestemd voor:

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

9.1.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop volksvriend 2' mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a de maximale bouwhoogte is de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + (3,47).

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor:

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

9.1.4 Gebruiksregels

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

- a beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan 3,6 m, tenzij het bestaand gebruik al een grotere hoogte betreft.

9.1.5 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1.2 en 9.1.4 voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits de bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van de artikelen 9.1.2 en 9.1.4.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 m boven N.A.P.;
- d de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m mogen worden gerealiseerd;
- f de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a 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 m mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

11.2 Wijziging staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen en de staat van bedrijven/bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage, te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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 het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en;
- c de ruimte tussen bouwwerken.

12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 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 bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenrand Gemert'.