

**Bestemmingsplan  
Resort Grotels Goed 2013**

NL.IMRO.1652.GrotelsGoed-ON01

REGELS

Ontwerp  
Februari 2014

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 Groen

Artikel 4 Recreatie

Artikel 5 Horeca

**Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Artikel 7 Algemene bouwregels

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 11 Overgangsrecht

Artikel 12 Slotregel

**Bijlagen**

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

1.1 plan:

het bestemmingsplan Resort Grotels Goed 2013 met indentificatienummer NL.IMRO.1652.GrotelsGoed-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 aarden wal:

dijkvormige aarden ophoging rondom een terrein met een minimale hoogte van 1,5 meter en maximale hoogte van 2 meter;

1.3 bestemmingsplan:

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

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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. Deze bedrijfsmatige exploitatie wordt vormgegeven door:

- het instellen van een beheerorganisatie, die de kavels verkoopt en daarbij regels stelt via een parkreglement
- verhuur van de chalets door een verhuurorganisatie;
- regels, waarbij wordt vastgelegd dat slechts een deel van het jaar het eigen gebruik van chalets door de eigenaar mogelijk is;

1.9 bedrijfswoning:

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: vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de terinzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van de betreffende gebruiksbepaling;

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 calamiteitenontsluiting: ontsluiting van het terrein voor nood- en hulpdiensten (waarbij te denken is aan o.a. ambulances en brandweerwagens), en vluchtroute voor gasten op het terrein in geval van calamiteiten die het gebruik van de reguliere hoofdentree onmogelijk of onveilig maken.

1.20 chalet

een gebouw, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.21 centrale recreatieve voorziening

een gebouw, of samenstel van gebouwen, waarin voorzieningen voor algemeen gebruik door de gasten van het recreatieterrein zijn ondergebracht, zoals een receptie en ontvangstruimte, een kleine winkelruimte, een ontmoetingsruimte, hobby- en/of recreatieruimte, een horecavoorziening behorend tot of gelijk te stellen aan categorie 1a van bijlage I Staat van Horeca-Activiteiten, een wellness-voorziening (zwembad, sauna of daarmee gelijk te stellen) en ten hoogste één bedrijfswoning

1.22 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;

1.23 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;

1.24 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;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdverblijf

verblijf van waaruit de dagelijkse activiteiten in het leven worden gepland en ondernomen en dat derhalve fungeert als het centrum van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon.

1.27 horecabedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het verstrekken van logies en/of het verstrekken van dranken en etenswaren, voor gebruik ter plaatse, behorend tot categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage I, of daaraan gelijk te stellen.

1.28 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.

1.29 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;

1.30 overig bouwwerk:

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

1.31 peil:

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

1.32 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;

1.33 recreatieverblijf:

een permanent aanwezig gebouw, waaronder wordt verstaan een chalet of stacaravan, bestemd voor recreatief verblijf gedurende een gedeelte van het jaar, uitsluitend door diegenen die hun hoofdverblijf elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan;

1.34 recreatief verblijf

verblijf voor een bepaalde tijd uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.35 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 of escortservice (waaronder begrepen raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant), alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, een seksclub, privéhuis, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 stacaravan:

een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

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 voorziening ten behoeve van beheer en onderhoud

Kleinschalige, ondergeschikte voorziening die de beheerder van het park in staat stelt beheer en onderhoud adequaat uit te voeren. De voorzieningen zijn onder andere bedoeld voor opslag van tuin- of andere gereedschappen, sproeimateriaal of overig onderhoudsmateriaal.

1.39 woning:

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

1.40 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; het snijpunt van een schuin dakvlak met een horizontaal dakvlak een niveau hoger wordt gezien als bouwhoogte.

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; het snijpunt van een schuin dakvlak met een horizontaal dakvlak een niveau hoger wordt gezien als bouwhoogte.

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 scheidingsmuren;

2.9 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.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen mogen de bouwgrens met maximaal 1 meter overschrijden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, met als primaire doel visuele afscherming tussen de aangrenzende bestemming 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- en infiltratievoorzieningen;
- d aarden wallen, ter plaatse van de aanduiding (sg-awl) op de plankaart;
- e (openbare) nutsvoorzieningen
- f bouwwerken, geen gebouwen zijnde

waarbij geldt dat:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteiten-ontsluiting' de gronden mede moeten kunnen worden gebruikt als calamiteiten-ontsluiting;

#### 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:

1. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
2. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  - a. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
  - b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1. Algemeen

1. Tot gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor:
    - reclaimedoeleinden;
    - opslag van goederen, stoffen, materieel of materialen;
    - parkeren;

##### 3.3.2. Realisatie bestemming

Onder gebruik strijdig met deze bestemming wordt mede gerekend:

- a. Het later dan na 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderliggend bestemmingsplan aanleggen en in standhouden van de groenvoorzieningen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan;
- b. Het later dan na 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderliggend bestemmingsplan aanleggen van een aarden wal, ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
- c. Het later dan na 1 jaar na het onherroepelijk worden van onderliggend bestemmingsplan plaatsen van een erfafscheiding om het recreatieterrein.

#### 3.4. Uitvoeren van werken en werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. het vellen of rooien van beplanting;
  - b. herinrichting of aanpassing van de groenvoorzieningen, mits
    - i. de verwijdering, herinrichting of aanpassing incidenteel plaats vindt en geen onevenredige afbreuk doet aan de inpassing van het recreatieterrein in het omringende landschap;

- ii. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij herinrichting c.q. aanpassing van de groenvoorzieningen als bedoeld in lid 1 dient een erfinrichtingsplan en/of beplantingsplan te worden vervaardigd dat ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd;
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de erfbeplanting op basis van een goed te keuren erfbeplantingsplan. De toepassing zal gericht zijn op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en waarborging van een goede landschappelijke inpassing van het recreatieterrein in de omgeving;
4. Geen omgevingsvergunning is vereist voor normaal onderhoud en beheer.

## **Artikel 4 Horeca**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één horecabedrijf met bijbehorende voorzieningen;
- b. één inpandige bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plekke van de aanduiding (p) - 'parkeerterrein'
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. calamiteitenontsluiting ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - calamiteitenontsluiting'

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

#### *4.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen op het (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

#### *4.2.3 Bouwwerken van openbaar nut*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>1</sup> en de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

#### *4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m<sup>1</sup> bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m<sup>1</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m<sup>1</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m<sup>1</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m<sup>1</sup> bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**



Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de bouwwerken voor wonen behoudens als bedoeld in artikel 4.1 onder b.;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, en/of dienstverlening anders dan een horecabedrijf behorend bij de 4.1 genoemde doeleinden;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf.
- d. de verkoop van motorbrandstoffen
- e. het gebruik van de calamiteitenontsluiting anders dan voor calamiteiten, zoals omschreven in artikel 1.19

## **Artikel 5       Recreatie**

### **5.1       Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven;
- c. recreatief verblijf;
- d. een centrale recreatieve voorziening ten behoeve van de onder a en b toegelaten doeleinden
- e. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- f. sport-, speel- en spelvoorzieningen;
- g. een dienstwoning met tuin, ter plekke van de aanduiding (sr-dw) - 'dienstwoning'. Ter plekke van deze aanduiding kunnen de gronden enkel als tuin bij de dienstwoning worden gebruikt.

met daarbij behorende:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. terreinen, wegen en -paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen;

waarbij geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' de gronden primair zijn bestemd voor de hoofdontsluiting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - calamiteitenontsluiting' de gronden enkel zijn bestemd voor calamiteitenontsluiting.

Onder voorwaarde dat:

- a. De dagelijkse toegang van de bestemming recreatie alleen kan plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting".

### **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:

1. voor de centrale recreatieve voorziening gelden de volgende regels:
  - a. Gebouwen -of gedeelten daarvan- mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
  - b. de bouwhoogte van de centrale recreatieve voorziening mag ten hoogste 8 meter bedragen;
  - c. de nokhoogte mag ten hoogste 4 meter bedragen;
  - d. er is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
2. voor recreatieverblijven gelden de volgende regels:
  - a. het bouwen van recreatieverblijven is toegestaan op basis van een door het college van burgemeester en wethouders geaccordeerd inrichtingsplan.

- b. er mogen maximaal 165 recreatieverblijven worden gebouwd en/of kampeermiddelen worden geplaatst;
  - c. de oppervlakte van de recreatieverblijven mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
  - d. de goothoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 3 m bedragen;
  - e. de nokhoogte van een recreatieverblijf mag maximaal 5,5 m bedragen;
  - f. de afstand tussen niet-aaneengebouwde recreatieverblijven moet minimaal 3 m bedragen;
  - g. er dienen per recreatieverblijf twee opstelplaatsen voor personenauto's op het kavel aanwezig te zijn.
3. voor gebouwen voor beheer en onderhoud gelden de volgende regels:
    - a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen;
    - b. de goot- en bouwhoogte mag maximaal 4,5 m respectievelijk 6,5 m bedragen;
  4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
    - a. 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.
    - b. 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;
      - maximaal 7 meter voor informatiezuilen;
  5. Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:
    - a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>1</sup> en de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup>;
    - b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
  6. voor de dienstwoning gelden de volgende regels:
    - a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
    - b. de bouwhoogte van gebouwen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 7 meter;
    - c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

### 5.3 Nadere eisen

#### 5.3.1 *Bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting van bebouwing en de kapvorm van gebouwen alsmede de aanleg en omvang van de parkeervoorzieningen ten behoeve van:

1. een samenhangend bebouwingsbeeld en beeldkwaliteit;
2. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing met aandacht voor:
  - a. een goede verhouding tussen bouwmassa en gevelbeelden;
  - b. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
  - c. de hoogtedifferentiatie;
  - d. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving waarbij rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing.
3. een goede verblijfssituatie, in het bijzonder met oog op:
  - a. de lichttoetreding/ bezonning c.q. schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
  - b. het uitzicht;
  - c. de aanwezigheid van voldoende privacy;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
5. het voorkomen van wateroverlast.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 *Algemeen*

1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor permanente bewoning;
  - b. het gebruik van de recreatieverblijven anders dan ten behoeve van recreatief verblijf;
  - c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
  - d. 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;
  - e. het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt voor motorbrandstoffen;
  - f. het gebruik van de calamiteitenontsluiting anders dan voor calamiteiten, zoals omschreven in artikel 1.19.

#### *5.4.2. Groeninrichting*

Onder gebruik strijdig met deze bestemming wordt mede gerekend:

- a. Het later dan na 1 jaar na de inwerkingtreding van onderliggend bestemmingsplan aanleggen en in standhouden van de groenvoorzieningen overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan;
- b. Het in gebruik nemen van een recreatieverblijf zonder aanleg en instandhouding van minimaal 15% erfbeplanting op het bouwperceel

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbeltelregel**

#### 6.1 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 7 Algemene bouwregels**

#### 7.1 Algemeen

Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Voor bouwplannen gelden de criteria voor beeldkwaliteit zoals opgenomen in de beeldkwaliteitparagraaf 3.2. in de toelichting behorende bij onderliggend bestemmingsplan.

#### 7.2 Bouwverboden

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

- a. Enig bouwwerk waarbij de voorgevelrooilijn wordt overschreden waarbij eveneens een minimale afstand van 10 meter vanaf de weg in acht wordt genomen;
- b. Het onder 7.2.a. genoemde verbod geldt niet voor erfafscheidingen en soortgelijke bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 7.2.a., mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies wordt ingewonnen van de beheersinstantie van desbetreffende weg;

### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

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

8.2. Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

8.3. Burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 25.1. indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

#### 9.1 Bevoegdheid tot afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit plan voor:

- a. een overschrijding van de maximum maten, afmetingen, percentages met maximaal 10%;
  1. een overschrijding van bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 10 m;
  2. een overschrijding de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van civieltechnische werken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 m;
  3. een overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen, ten behoeve van ondergeschikte verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    - a. de bouwhoogte met niet meer dan 25% wordt overschreden.

### **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

#### 10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 m<sup>1</sup> 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 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan tengevolge 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.

#### 11.2

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 11.3 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te vervatten of te laten hervatten.
- 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.

#### 11.3

Artikel 11.1. 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.

### Artikel 12 Slotregel

#### 12.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 'Resort Grotels Goed 2013' van de gemeente Gemert-Bakel".

#### Bijlagen

I Staat van Horeca-Activiteiten

Bijlage I: Staat van Horeca-Activiteiten

#### Categorie I 'lichte horeca'

Horeca bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend

overdag en 's avonds zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

**1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca**

Horeca bedrijven zoals:

- broodjeszaak, crêperie, croissanterie;
- cafetaria, koffiebar, theehuis;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;

**1b. Overige lichte horeca**

Horeca bedrijven zoals:

- Bed & Breakfast;
- bistro, eetcafé;
- hotel;
- hotel-restaurant;
- kookstudio;
- poffertjeszaak/pannenkoekenhuis;
- pension;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- shoarmazaak/grillroom;
- wijn- of whiskyproeverij.

**1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking**

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een vloeroppervlak<sup>1</sup>) van meer dan 400 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

**Categorie 2 'middelzware horeca'**

Bedrijven die, gelet op hun activiteiten en de aard van de omgeving, overwegend ook delen van de nacht zijn geopend. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en maaltijden. Hierdoor kunnen zij aanzienlijke hinder voor omwonenden veroorzaken:

Horeca bedrijven zoals:

- bedrijven uit categorie 1 die gelet op de aard van hun omgeving ook delen van de nacht geopend zijn;
- bar, bierhuis, café, pub;
- biljartcentrum;
- café-restaurant.

**Categorie 3 'zware horeca'**

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van dranken al dan niet in combinatie met etenswaren en maaltijden en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

Horeca bedrijven zoals:

- bar-dancing;
- dancing/discotheek;
- nachtclub;
- zalenverhuur/partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).