

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Verkeer	13
Artikel 4 Woongebied - De Fliere	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 5 Anti-dubbelregel	23
Artikel 6 Algemene bouwregels	23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 11 Algemene procedureregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	27
Artikel 12 Overgangsrecht	27
Artikel 13 Slotregel	28
Bijlagen:	
Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan	
Bijlage 2: Wijze van meten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015' met identificatienummer NL.IMRO.1652.DoonheideMLher2015-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan een gebouwde woning/ wooneenheid:

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

aan-huis-verbonden bedrijf:

het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteiten, niet zijnde prostitutie of detailhandel, met uitzondering van detailhandel via een webwinkel met ondergeschikte opslag niet groter dan 20 m², maar door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning en met de daarbij behorende bijbehorende bijbouwen kan worden uitgeoefend;

aan-huis-verbonden beroep:

het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van een administratieve-, juridische, medische, therapeutische, lichaamsverzorgende- (incl. kapsalon), kunstzinnige of ontwerptechnische diensten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, maar door zijn beperkte omvang en beperkte ruimtelijke uitstraling met behoud van de woonfunctie in een woning en met de daarbij behorende bijbehorende bijbouwen kan worden uitgeoefend. Nadrukkelijk wordt geen detailhandel, geen showroom en geen prostitutie toegestaan of daarmee gelijk te stellen activiteiten;

achtergevel:

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw niet zijnde een hoeksituatie voor zover gelegen in het achtererfgebied;

achtergevel op hoeksituaties:

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw welke grenst aan het grootste onbebouwde deel van de (achter-)tuin voor zover gelegen in het achtererfgebied;

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;

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;

afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg;

appartementen / wooneenheden:

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een (bouw)perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

beeldkwaliteit:

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

beeldkwaliteitplan (nen):

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan(nen) en als onderdeel onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan;

begane grondlaag:

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

bestaand:

bij bouwwerken:

- vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
- na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in artikel 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;

bij gebruik:

- 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;

bijbehorend bouwwerk (vanaf 2 wanden)

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;

bouwaanduiding(en):

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwhoogte:

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

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

bouwpeil:

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

bouwperceel:

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

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

bouwwerk:

elke bouwkundige constructie van enige omvang welke indirect duurzaam met de aarde is verbonden is;

daknok:

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

dakopbouw:

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

dakvlak:

schuin of horizontaal vlak van het dak;

dakvoet:

laagste punt van een schuin dak(vlak);

functieaanduiding(en):

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

gebouw:

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

gebruiken:

gebruiken, doen of laten gebruiken;

geluidsgevoelig object:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

geschakeld of (vrijstaand) geschakeld:

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

gestapelde woningen:

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is;

gevellijn:

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;

groene erfinrichting:

Een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse;

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;

huishouden:

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt;

kap:

het gedeelte van een dak tussen goot- en bouwhoogte m.u.v. gevelbekleding;

maatvoeringaanduiding:

een op de verbeelding nader aangeduide maatvoering waarvan de inhoud voor gaat op de algemene bouwregels;

mantelzorg:

het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

maximum:

voor (delen van) bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum' geldt het aangegeven getal als maximum;

omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

overig bouwwerk:

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

overkapping:

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en maximaal drie -al dan niet tot het bouwwerk behorende- scheidingsconstructies, bestemd om te dienen als:

- schuilgelegenheid;
- stalling van voertuigen en onderkomens;
- opslag van materialen en goederen;

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;

parkeerplaats:

plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De minimale lengte van één parkeerplaats bedraagt 6 m¹;

patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

peil:

het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein

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;

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;

twee aaneen gebouwde woningen:

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

vergund:

een vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

voorgevel:

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

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;

voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

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;

webwinkel:

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden. Onder woning wordt tevens verstaan een zelfstandige wooneenheid zoals een appartement;

woningblok:

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

woning in gesloten bebouwing:

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

wooneenheid/ appartement:

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

zadeldak:

een zadeldak is een kapvorm waarbij beide (schuine) dakvlakken in één lijn bij elkaar komen;

zijgevel:

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel;

zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is/ zijn afgedekt met hellende daken en die in functioneel opzicht geen deel uitmaakt/ uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

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;

afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

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.

Zie ook bijlagen t.b.v. een illustratie;

breedte van bouwpercelen:

de afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het (bouw)perceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;

- de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap. Waarbij de druiplijn van een rieten kap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het muurvlak;
- voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

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 exclusief ondergronds bouwen;

lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidsmuren;

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 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten met een verkeersfunctie;
- b voet- en rijwielpaden;
- c groenvoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen;
- e straatmeubilair;

met daaraan ondergeschikt:

- f kunstobjecten;
- g leidingen en kabels;
- h (openbare) nutsvoorzieningen;
- i waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

3.2.2 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 maximaal 3 m bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m bedragen;
- b de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 m bedragen;
- c de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- d de bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen
- e de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 10 m bedragen;

- f de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van prostitutie.

Artikel 4 **Woongebied - De Fliere**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied – De Fliere' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen in de vorm van aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaand, vrijstaand 1, vrijstaand 2 en gestapelde woningen, met dien verstande dat enkel de maatvoering, het aantal, type en soort woning is toegestaan zoals vergund of mag worden gebouwd zoals aangegeven in de planregels tenzij anders op de verbeelding aangeduid;

en ter plaatse van de volgende aanduidingen en maatvoeringduiding, specifiek bestemd voor:

de volgende bepalingen gelden uitsluitend ter plaatse van de volgende aanduidingen én met dien verstande dat de inhoud van de bijbehorende bepalingen voor gaan op de algemene bouwregels mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming:

bouwaanduidingen:

- b ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde woningen toegestaan conform bijbehorende planregels;
- c ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen toegestaan conform bijbehorende planregels;
- d ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling, gelden de bepalingen zoals opgenomen conform bijbehorende planregels;
- e ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1', 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' en 'vrijstaand', vrijstaande woningen conform bijbehorende planregels;
- f ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', een twee-aaneen gebouwde woning toegestaan conform bijbehorende planregels;

functieaanduidingen:

- g geluidscherm, voor zover op de verbeelding aangeduid 'geluidscherm', gelden de bepalingen zoals opgenomen in bijbehorende planregels.

gebiedsaanduidingen:

- h ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie', gelden de bepalingen zoals opgenomen in bijbehorende planregels;
- i ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bevi', gelden de bepalingen zoals opgenomen in bijbehorende planregels;

maatvoeringaanduidingen:

Indien op de verbeelding een van de onderstaande maatvoering is opgenomen is het -in tegenstelling tot de algemene bouwregels toegestaan- om e.a. conform de opgenomen maatvoering uit te voeren:

- j het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- k ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', gelden de bepalingen zoals opgenomen in bijbehorende planregels;
- l verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaamverkeerroutes;
- m voet- en rijwielpaden;
- n pleinen;
- o groenvoorzieningen;
- p speelvoorzieningen;
- q parkeervoorzieningen;
- r straatmeubilair;

met daaraan ondergeschikt:

- s bijbehorende bouwwerken;
- t tuinen en erven;
- u water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- v kunstobjecten;
- w leidingen en kabels;
- x (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkoop voor motorbrandstoffen;

met de daarbij behorende:

- y 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 én gelden de volgende bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

4.2.1 Algemeen

- a Per bouwperceel is niet meer dan 1 woning toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar ook gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b Met betrekking tot het aanleggen en in standhouden van parkeervoorzieningen dient voldaan te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van toetsen van de vergunningsaanvraag;
- c Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b. geldt niet voor reeds vergunde en te handhaven woningen daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen (bouw)perceel waarbij echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- d Het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:

- 1 50% voor vrijstaande woningen;
- 2 30% voor vrijstaande woningen van het type vrijstaand 1 met een maximum van 350 m²;
- 3 50% voor vrijstaande woningen van het type vrijstaand 2 met een maximum van 270 m²;
- 4 60% voor twee-aaneengebouwde woningen;
- 5 60% voor aaneengebouwde woningen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De voorgevel van woningen dient minimaal 3 m¹ achter de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd.
- b In afwijking van het bepaalde onder a. dient de voorgevel van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' minimaal 5m¹ achter de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens te worden gebouwd;
- c In afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn overschrijdingen van gevellijnen door ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, overstekken en bloemramen, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m².
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat de goothoogte van gestapelde woningen gelijk mag zijn aan de aangegeven maximum bouwhoogte;
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- f De diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen gemeten vanuit de (vergunde) voorgevel met uitzondering van gestapelde woningen;
- g Ten aanzien van de situering van de woningen gelden regels:
 - 1 vrijstaande woningen zijn uitsluitend toegestaan op een bouwperceel van meer dan 550 m² en kleiner dan 1.000 m² waarbij het hoofdgebouw (aan beide zijden) niet in de perceelsgrens mag worden gebouwd;
 - 2 vrijstaande woningen type 1 (vrijstaand 1) zijn uitsluitend toegestaan op een bouwperceel van meer dan 1.000 m² waarbij het hoofdgebouw (aan beide zijden) niet in de perceelsgrens mag worden gebouwd;
 - 3 vrijstaande woningen type 2 (vrijstaand 2) zijn uitsluitend toegestaan op een bouwperceel kleiner dan 550 m² waarbij het hoofdgebouw (aan beide zijden) niet in de perceelsgrens mag worden gebouwd;
 - 4 in geval van een woning van het type vrijstaand 1 dient het hoofdgebouw minimaal 5 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 5 in geval van een vrijstaande woning of van een woning van het type vrijstaand 2 dient het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 6 in geval van een twee-aaneengebouwde en (vrijstaand) geschakelde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 7 in geval van aaneengebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens dient te worden gebouwd;

- 8 in geval van gestapelde woningen dient het hoofdgebouw op minimaal 20 m¹ uit het hart van de Boekelseweg te worden gebouwd en op 10 m¹ uit de noordelijke perceelsgrens.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en/of vrijstaand worden gebouwd.
- b Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevellijn te worden gebouwd.
- c Bij vrijstaande woningen geldt dat slechts aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.
- d Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 - 1 de oppervlakte per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen, met uitzondering van kavels met een oppervlakte vanaf 1.000 m² waar een maximale oppervlakte van 100 m² is toegestaan;
 - 2 de goothoogte mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
 - 3 indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgevoerd met een dak:
 - mag de dakhelling maximaal 45° bedragen en;
 - mag de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 7m¹;
- e In afwijking van het bepaalde onder d. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd, indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing;
- f In afwijking van het bepaalde onder b. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd, mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
 - 1 van de erker niet meer dan 60% en
 - 2 van de luifel niet meer dan 40% van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- g Een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- h Aan de achter- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de goothoogte mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
 - 2 de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3 in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing.

4.2.4 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 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden bij woningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/ terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits deze erf-/ terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.
 - 2 De bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m¹ bedragen.
 - 3 De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen.
 - 4 De bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen, waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw.
 - 5 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.
- b Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op overige gronden gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen.
 - 2 De bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen.
 - 3 De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 m¹ bedragen.
 - 4 De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 4 m¹ bedragen.
 - 5 De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
 - 6 De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m¹ bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Maatvoeringen hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld, alsmede beeldkwaliteit: rekening dient gehouden te worden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, gelet hierbij wordt op:
 - 1 een goede samenhang tussen bouwmassa en gevelbeeld;
 - 2 de samenhang met aangrenzende bebouwing;
 - 3 het beeld van bebouwd en onbebouwd deel van het perceel;
 - 4 de hoogtedifferentiatie.

- b de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
- c de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - 1 de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - 2 het uitzicht;
 - 3 de aanwezigheid van voldoende privacy;
- d de parkeersituatie.

4.3.2 Vergroten maximumoppervlak bijbehorende bouwwerken

- a Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 4.2.3 onder d. voor vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m² als genoemd onder artikel 4.6.2 met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10 % mag worden verhoogd.
- b De omgevingsvergunning onder a. wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 de gebruiksmogelijkheden:
 - een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 - 2 de woonsituatie:
 - het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/ bezonning / schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

4.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit zoals bepaald in het in bijlage 1 opgenomen 'Beeldkwaliteitplan Doonheide – Molenbroekse Loop' d.d. 26 oktober 2010.

4.5 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 tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

4.5.1 Niet strijdig gebruik

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-verbonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, mits:

- a de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- c het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- d er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a de uitoefening van een detailhandels-, horeca-, seksinrichting, escortbedrijf, prostitutie, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in deze bestemmingsomschrijving;
- b de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

4.5.3 Geluidbelasting

De gronden binnen deze bestemming mogen pas worden gebruikt voor de woonfunctie, nadat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte minimaal 4,5 m bedraagt;
- b de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikel 4.5.2 onder c.** voor de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer, dat:

- 1 in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekking;
 - 2 vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- f geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit;
- g geen showrooms zijn toegestaan;
- h ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

4.6.2 Tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.2 onder d. van dit artikel voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- e het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofdgebouw;
- f indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is, vervalt de persoonsgebonden beschikking.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bouwregels

- a Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding;
- b Bouwplannen dienen te voldoen aan de bijbehorende criteria/ voorwaarden van het betrokken beeldkwaliteitsplan en/ of welstandsnota;
- c Bouwplannen bestaande uit veranderingen van gevels van bouwwerken gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dienen te voldoen aan de bijbehorende criteria/ voorwaarden van de betrokken beeldkwaliteitsplan en/ of welstandsnota behorende bij dit bestemmingsplan zoals gelijktijdig vastgesteld;
- d Bouwplannen bestaande uit veranderingen van hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de bijbehorende criteria/ voorwaarden van het betrokken het beeldkwaliteitsplan en/ of welstandsnota;
- e Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dat artikel worden gebouwd, behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan;
- f Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaat de inhoud van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- g Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan dienen de groenvoorzieningen te worden aangelegd en in stand gehouden te worden overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

6.2 Afwijking van de bouwregels

6.2.1 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, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt.

6.3 Vergunningvrij bouwen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

- a De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dat artikel worden gebouwd, behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan;
- b Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan naar ondergeschikt aan de onderliggende bestemmingen;
- c Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaat de inhoud van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel.

7.2 Verboden ander gebruik

- a Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met dit bestemmingsplan;
- b 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.
- c Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt wel verstaan het niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, zoals overeengekomen bij anterieure overeenkomst met de gebruiker, te realiseren en vervolgens in stand te houden.

7.3 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde artikel 7.1 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone – industrie

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie'.

8.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 ten aanzien van het oprichten van geluidgevoelige functies binnen de zone 'geluidzone - industrie' in de bestemming 'Woongebied – De Fliere', mits door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de belangen van het bedrijf aan de Boekelseweg 3 niet worden geschaad en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw op te richten woningen.

8.1.3 Veiligheidszone - bevi

Op de gronden ter plaatse van deze aanduiding dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien

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 m¹ 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 m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m¹;

- g parkeren, voor zover er wordt voldaan aan de geldende ontheffingsvoorwaarden uit de parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel en de Verordening parkeerfonds Gemert-Bakel op het moment van verlenen van de ontheffing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande, dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m¹ welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven zones indien de daaraan gekoppelde welstandzone als bepaald in de welstandsnota als gevolg van een door de gemeenteraad opnieuw vast te stellen welstandsnota en daarbij behorende gewijzigde welstandzones zouden worden gewijzigd.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

11.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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 vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke Gebieden Doonheide - Molenbroekseloop september 2015'

6 augustus 2015