

Planregels

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat”

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Groen	16
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgbied	18
Artikel 5	Wonen	21
Artikel 6	Waarde - Archeologie 5	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 7	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 8	Algemene bouwregels	29
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 12	Algemene procedureregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 13	Overgangsrecht	34
Artikel 14	Slotregel	34

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. *plan*

het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat” met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPAttendoren-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2. *bestemmingsplan*

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

1.3. *verbeelding*

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

1.4. *aanduiding*

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

1.5. *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6. *aan een gebouwde woning/ wooneenheid*

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

1.7. *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 20m², 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;

1.8. *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;

1.9. *aardkundige waarden*

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische,

geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen
Hieronder wordt mede verstaan de peelrandbreuk;

1.10. 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;

1.11. 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;

1.12. achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw voor zover gelegen in de 2,5 m-zone in het achtererfgebied;

1.13. achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet aan het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan één meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.14. 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;

1.15. afrastering

afscheiding in de vorm van een open hekwerk bestaande uit houten palen met bedrading c.q. draadwerk, dan wel in gaasvorm;

1.16. ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang - het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.17. 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;

1.18. archeologische verwachting

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

1.19. archeologische waarden

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

1.20. bebouwing

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

1.21. 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;

1.22. beeldkwaliteit

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

1.23. 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;

1.24. begane grondlaag

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

1.25. 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;

1.26. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28. 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 gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

1.29. 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;

1.30. 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;

1.31. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.32. bouwhoogte

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

1.33. 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;

1.34. bouwpeil

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

1.35. bouwperceel

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

1.36. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.37. bouwvlak

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

1.38. bouwwerk

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

1.39. cultuurhistorie

de aan een (bouw)werk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.40. cultuurhistorische waarden

de waarden die aan een gebied of object worden toegekend in verband met het voorkomen van archeologische waarden, bouwkundige waarden of historische landschapswaarden al dan niet in onderlinge samenhang of beïnvloeding. Er is dan sprake van een driedeling:

- archeologische waarden;
- bouwkundige waarden of waarden van de gebouwde (of: bebouwde) omgeving;
- historische landschapswaarden of historisch-geografische waarden;

1.41. daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.42. dakopbouw

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

1.43. dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.44. dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.45. 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;

1.46. 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;

1.47. differentiatiegrens

een op de verbeelding zodanig aangegeven grens waarmee een verschil wordt aangeduid ten aanzien van: maatvoeringseisen, aantallen woningen, woningtypen, nokrichting en/of de grens tussen twee verschillende differentiatievlakken;

1.48. erotisch getinte horeca

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; onder dit begrip vallen tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.49. escortbedrijf

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

1.50. 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;

1.51. gebouw

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

1.52. gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.53. gemeenschappelijke voorzieningen

ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer kamers;

1.54. (vrijstaand) geschakeld

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

1.55. 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;

1.56. *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;

1.57. *halfvrijstaande woningen*

blokken van twee aan elkaar gebouwde woningen;

1.58. *handelsbedrijf*

een bedrijf dat is gericht op het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen, hetzij in de vorm van detailhandel hetzij in de vorm van groothandel;

1.59. *hekwerk*

een bouwwerk met als functie erf- of perceelsafscheiding, niet zijnde bouwwerken geen gebouwszijnde voor de functie paardenrijbak;

1.60. *hoofdgebouw*

een of meer panden, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.61. *horeca*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

1.62. *horecabedrijf*

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, uitgezonderd seksinrichting;

1.63. *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;

1.64. *industriële bedrijf*

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

1.65 *inrichtingsplan*

'Bouwplan Prinat, oppervlaktetekening versie A', gemeente Gemert-Bakel, d.d. 04-05-2017;

1.66 *kap*

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

1.67 *kantoor*

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.68 *maatschappelijk*

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.69 *maatschappelijke dienstverlening*

het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, verenigingsleven, opvoeding, cultuur en recreatie (daaronder niet begrepen sportvelden);

1.70 *maatvoeringaanduiding*

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

1.71 *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;

1.72 *maximum*

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

1.73 *nevenfunctie*

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.74 *omgevingsvergunning*

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

1.75 *ondergeschikt*

de hoofdbestemming van het perceel en de bestemming van omliggende percelen mag niet onevenredig nadeel ondervinden van de ondergeschikte functie, waarbij de hoofdfunctie behouden moet blijven;

1.76 *ondergeschikte functie*

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt;

1.77 *onverharde weg*

een onverharde weg met beperkt gebruik als ontsluitingsweg van de daaraan gelegen gronden zonder verkeersbetekenis en met landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische betekenis;

1.78 *onzelfstandige woonruimte*

een verblijfsruimte en/of kamer die door de aard van de inrichting en gebruik het privédomein is van een bewoner en is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.79 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994 alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.80 overig bouwwerk

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

1.81 overige dienstverlening

het verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de SBI-codes 75, 80 en 85 van de Staat van bedrijven;

1.82 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;

1.83 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.84 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 afmetingen van parkeerplaatsen moeten voldoen aan het op dat moment geldend gemeentelijk parkeerbeleid;

1.85 patiowoning

woning met open binnenplaats, tenminste aan drie zijden met gebouwen omsloten;

1.86 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;

1.87 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

onder publiekverzorgend ambacht en dienstverlening wordt verstaan een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een schoenmaker, kapper, goudsmid e.d.

1.88 praktijkruimte

een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in de woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.89 productiegebonden detailhandel

detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan hoofdbedrijfsactiviteit(en) van het bedrijf zoals ter plaatse gevestigd, met uitzondering van detailhandel van voedingsmiddelen en genotmiddelen. Uitzondering hierop vormt de aanduiding ‘verkooppunt

van brandstof’ waar (ondergeschikte) verkoop van voedingsmiddelen en niet-verdovende genotmiddelen wel zijn toegestaan.

1.90 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privé-huis raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.91 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, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.92 staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

een bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.93 sociaal-cultureel

overkoepelende term voor het verlenen van sociale-, educatieve en/of culturele activiteiten voor- en diensten aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals: jeugd- en jongerenwerk, peuterspeelzalen, vormings- en ontwikkelingswerk, muzikale vorming, amateurkunst, sportieve recreatie, opbouwwerk, dorpshuizen etc.;

1.94 sociaal-medisch

werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van medische en/of sociaal-medische diensten aan derden op overwegend kantooruren en waar geen nachtverblijf is toegestaan, zoals huis- en tandartsenpraktijken, fysiotherapeuten, poliklinische dienstverlening, ambulante geestelijke gezondheidszorg, dieetadvisering, sociaal-emotionele begeleiding en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen medische en/of sociaal-medische functies;

1.95 specifieke vorm van wonen

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.96 twee aaneen gebouwde woningen

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

1.97 vergund

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

1.98 voorgevel

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

1.99 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.100 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.101 (vrijstaand) geschakeld

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

1.102 waterhuishouding

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

1.103 water

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.104 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.

1.105 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;

1.106 wet

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.107 winkel

een gebouw dat dient voor de uitoefening van detailhandel, inclusief het gebruik voor ambachtelijke bedrijvigheid voor zover dat gebruik in verband staat en essentieel onderdeel is van de ter plaatse uitgeoefende detailhandel, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie;

1.108 winkelgebonden of - ondersteunende dienstverlening

een winkelgebonden c.q. winkelondersteunend, dienstverlenend bedrijf met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit wat aard en omvang betreft past binnen een overwegend winkelgebied en geheel of gedeeltelijk is gebonden aan c.q. ondersteunend voor de winkelfunctie van dat gebied daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

1.109 winkelgebonden of - ondersteunende horeca

een winkelgebonden c.q. winkelondersteunend horecabedrijf met dien verstande dat de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk dient te geschieden in een rechtstreeks contact met het publiek, bijvoorbeeld door middel van een baliefunctie;

1.110 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;

1.111 woonblok

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.112 woning in gesloten bebouwing

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

1.113 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;

1.114 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst. Onder woonwagen wordt niet verstaan: een woonwagen met een eigen aandrijving en een wagen waarvoor bij de verplaatsing over de weg geen afwijking van de Wegenverkeerswet 1994 of voorschriften voor verkeersregels en verkeertekens zijn vereist (dus campers en caravans zijn geen woonwagens);

1.115 (woonwagen) standplaats

een kavel bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente worden aangesloten;

1.116 zadeldak

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

1.117 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals die genoemd worden in de Staat van bedrijven behorende bij deze regels;

1.118 zijgevel

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

1.119 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;

1.120 zorgplaats

de huisvesting van één bewoner met een zorgvraag;

1.121 zorgvraag

iemand die bij het dagelijks functioneren (huishoudelijke-, sociale-, sociaal-medische- en/of medische) begeleiding en/of verzorging behoeft zoals bejaarden, jongeren en/ of gehandicapten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens

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

2.2 afstand tot de bestemmingsgrens:

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

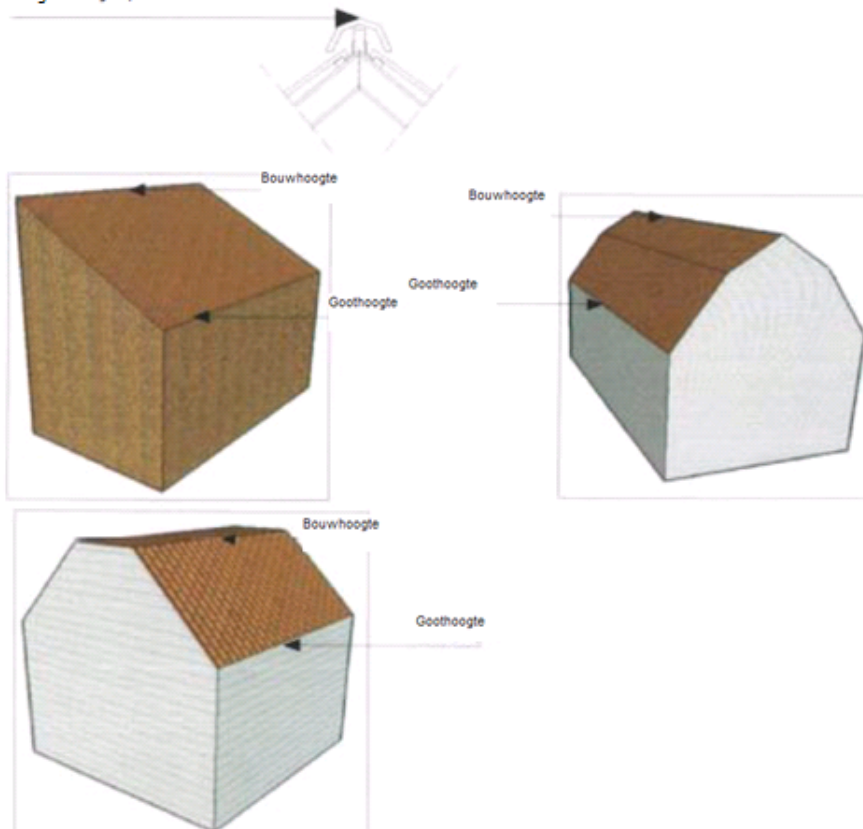
2.3 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 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.

Bouwhoogte = hoogste punt van het bouwwerk



2.5 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.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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:

1. 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;
2. 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;
3. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 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.

2.9 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.

2.10 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting, 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.

3.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 3.1** worden gebouwd en gelden de onderstaande bepalingen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

3.2.1 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen

3.3 Gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 3.1** en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;

- c. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. 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 in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- f. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de **artikel 3.1** bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m²;
- b. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 30 cm¹ op 1,3m¹ hoogte boven het maaiveld.

3.4.2 Voorwaarden

De in **artikel 3.4.1** genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in **artikel 3.1**;
- 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 én in het bijbehorende beeldkwaliteitplan en/ of welstandsnota.

3.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in **artikel 3.4.1** is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en/ of reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaam verkeerroutes;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. terras;

met daaraan ondergeschikt:

- h. kunstobjecten;
- i. leidingen en kabels;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkoop voor motorbrandstoffen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 4.1** worden gebouwd en gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

4.2.1 Algemeen

- a. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan vergunde bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, met dien verstande dat wanneer de bebouwing afwijkt van hetgeen in de hierna volgende planregels is aangegeven de afwijking niet mag worden vergroot.

4.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;

- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 10 m¹ bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde -anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer- mag maximaal 4 m¹ bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 4.1** en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

4.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt 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 bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- d. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de in **artikel 4.1** bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 30 cm¹ op 1,3 m¹ hoogte boven het maaiveld.

4.4.2 Voorwaarden

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

- a. zij verband houden met genoemde doeleinden in **artikel 4.1**;
- 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 bijbehorende beeldkwaliteitplan en/ of welstandsnota.

4.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in **artikel 4.4.1** is niet van toepassing op andere werken die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn en/ of reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **maximaal 45 woningen**, met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;
- b. ter plaatse van de **bouwaanduiding 'aaneengebouwd'**, uitsluitend aaneengebouwde woningen conform bijbehorende planregels;
- c. ter plaatse van de **bouwaanduiding 'gestapeld'**, uitsluitend gestapelde woningen conform bijbehorende planregels;
- d. ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'**, uitsluitend patiowoningen conform bijbehorende planregels..

met daaraan ondergeschikt

- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- g. tuinen en erven;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 5.1** én gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

5.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan:
 1. 60% voor aaneen gebouwde woningen;
 2. 85% voor gestapelde woningen;
 3. in afwijking van het voorafgaande geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn.
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - afwijkende parkeernorm Pastoor Attendorenstraat'** per nieuw te bouwen woning 1,7 parkeerplaats wordt aangelegd, waarvan 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 0,7 parkeerplaats per woning openbaar toegankelijk;
- c. De parkeernorm zoals genoemd onder **b. van dit artikel** dient in stand worden gehouden
- d. ter plaatse van de **maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'**, mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding aangegeven;
- e. ter plaatse van de **maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, mag de hoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat deze gebouwd dient te worden in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak of maximaal 1m¹ voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. in afwijking van het bepaalde in **artikel 5.2.2.a** zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m².
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de vergunde maximale goot- en bouwhoogte tenzij ter plaatse de **aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'** is opgenomen;
- d. in afwijking van het bepaalde in **artikel 5.2.2.c** mogen goot- en bouwhoogte:
 1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - (de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5m¹ bedraagt;
 - (de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10m¹ bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;
- e. het vergunde hoofdgebouw met kap mag in de diepte tot maximaal hetzelfde aantal bouwlagen als het hoofdgebouw worden uitgebreid tot een maximale diepte van 5 m¹ mits de afstand gemeten vanuit de vergunde voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15m¹;
- f. ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen in de perceelsgrens'**, is bouwen in de perceelsgrens toegestaan.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in **artikel 5.2.3 onder a** geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 2. dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2m¹ bedraagt en mits de breedte:
 - van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 - van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3,3m¹;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 1. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7m¹ bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- e. de oppervlakte van een vrijstaande bijbehorende bouwwerken per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen.
- f. het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;

- g. indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerken wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

5.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen en mits deze minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m¹ mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

5.2.6 Afwijken van de bouwregels

5.2.6.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken binnen bestemming ‘wonen’

- a. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg voor vergroting van vergunde bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 70 m² als genoemd in **artikel 5.4.2** ‘afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk binnen bestemming Wonen’ met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het (bouw)perceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in **dit artikel** en in **artikel 5.4.2** ‘afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk binnen bestemming Wonen’ niet overschreden wordt en 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:
 - a) de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - b) het uitzicht;
 - c) de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel
 - d) de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - e) waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 5.1** en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

5.3.1 Niet-strijdig gebruik

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden 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. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende parkeernorm Pastoor Attendorenstraat**' afdoende is verzekerd dat per nieuw te bouwen woning 1,7 parkeerplaats wordt aangelegd, waarvan 1 parkeerplaats op eigen terrein en 0,7 parkeerplaats bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied, januari 2017”.;
- d. De parkeernorm zoals genoemd onder c. van dit artikel dient in stand worden gehouden;
- e. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en/of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

5.3.2 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt 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. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in **artikel 5.1**;
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden 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, niet zijnde mantelzorg
- 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. de verkoop van motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. indien (tijdens de werkzaamheden) niet voldaan wordt aan de Flora- en faunawet;
- j. indien ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende parkeernorm Pastoor Attendorenstraat**' niet afdoende is verzekerd dat per woning 1,7 parkeerplaats aanwezig is en in stand gehouden wordt, waarvan 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein en 0,7 parkeerplaats per woning openbaat toegankelijk.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten binnen bestemming ‘wonen’

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan-huis-gebonden 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 afwijking 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 verkeersaantrekkende werking;
 - 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 dat wil zeggen 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) het bij de desbetreffende woning bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig worden aangelegd. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden 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-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

5.4.2 Afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk binnen bestemming ‘wonen’

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels 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. op het eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren zoals die gelden op het tijdstip van de aanvraag om een omgevingsvergunning;
- e. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- f. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofdgebouw;
- g. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor **'Waarde - Archeologie 5'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.1.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming **'Waarde – Archeologie 5'**.

6.2 Bouwregels

6.2.2 Algemeen

Op de voor **'Waarde – Archeologie 5'** aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner of gelijk is dan 2.500m² of minder diep reikt dan 0,4m¹ beneden maaiveld wel is toegestaan.

6.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 6.2.1.** onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming **'Waarde - Archeologie 5'** zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 6.2.1** vermelde oppervlaktemaat;

- b. zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 6.2.1** vermelde oppervlaktemaat.

6.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 6.3.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

6.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 6.3.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 6.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '**Waarde - Archeologie 5**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 6.2.2** vermelde oppervlaktematen en een diepte van meer dan 0,40m¹ hebben.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de aanduiding '**Waarde - Archeologie 5**' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de **bestemmingsomschrijving** van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding op dit specifieke onderdeel voor op de algemene planregels;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de functies zoals omschreven in de bijbehorende **bestemmingsomschrijving**;
- d. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan: een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan én een door de gemeente goedgekeurde watertoets;
- e. Bouwplannen waaronder tevens wordt verstaan de veranderingen van hoofdgebouwen én veranderingen van gevels van bouwwerken gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, dienen te voldoen aan de criteria van het betrokken beeldkwaliteitsplan en/ of welstandsnota;
- f. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65m¹ boven NAP.
- g. Bouwplannen dienen te voldoen aan de planregels in dit bestemmingsplan met betrekking tot parkeren en daarna in stand worden gehouden;
- h. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding – groenvoorziening en waterberging Pastoor Attendorenstraat**' dienen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op grond van dit bestemmingsplan de oppervlakte aan groenvoorzieningen te zijn gerealiseerd en in stand gehouden conform de door het bevoegd gezag goedgekeurde tekening 'Bouwplan Prinat, oppervlaktetekening versie A', d.d. 04-05-2017, opgenomen in de bijlagen bij deze planregels;
- i. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding – groenvoorziening en waterberging Pastoor Attendorenstraat**' dient uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op grond van dit bestemmingsplan de hemelwaterberging te zijn gerealiseerd en in stand gehouden conform de uitgangspunten in de door het bevoegd gezag goedgekeurde memo 'Hemelwaterriolering Gemert-Noord', versie c3, d.d. 29 januari 2016, opgenomen in de bijlagen bij deze planregels.

8.2 Afwijking van bouwregels

8.2.1 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 0,75m¹ bedraagt.

8.3 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Het gebruiken en het (doen) laten gebruik van de **gronden en bouwwerken** is slechts toegestaan wanneer wordt voldaan aan de in dit bestemmingsplan vastgelegde regels met betrekking tot parkeren en daarna in stand worden gehouden. Indien de gemeentelijke beleidsregels hieromtrent gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening worden gehouden met de wijziging. Uitzondering hierop zijn, tenzij:
 1. in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
 2. het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding – groenvoorziening en waterberging Pastoor Attendorenstraat**' dienen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op grond van dit bestemmingsplan de oppervlakte aan groenvoorzieningen te zijn gerealiseerd en in stand gehouden conform het door het bevoegd gezag goedgekeurde inrichtingsplan 'Bouwplan Prinat, oppervlaktetekening versie A', d.d. 04-05-2017, opgenomen in de bijlagen bij deze planregels;
- f. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding – groenvoorziening en waterberging Pastoor Attendorenstraat**' dient uiterlijk 3 maanden na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen op grond van dit bestemmingsplan de hemelwaterberging te zijn gerealiseerd en in stand gehouden conform de uitgangspunten in de door het bevoegd gezag goedgekeurde memo 'Hemelwaterriolering Gemert-Noord', versie c3, d.d. 29 januari 2016, opgenomen in de bijlagen bij deze planregels.

9.2 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 (omgevings)vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend.

9.3 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde **artikel 9.1** indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 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 50m³ 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 65m¹ 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 3m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6m¹;
- g. parkeren, voor zover wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de gemeentelijk vastgesteld beleidsregel zoals die gelden op het moment van verlenen van de afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding het plan te wijzigen:

- a. in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de wijziging ten hoogste 5 m¹ bedraagt;
 2. het een wijziging betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
 3. ter plaatse van de wijziging geen sprake is van Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- 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 welstandszone als bepaald in de welstandsnota als gevolg van een door de gemeenteraad opnieuw vast te stellen welstandsnota en daarbij behorende gewijzigde welstandszones zouden worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 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.

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 gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van **artikel 13.1** een omgevingsvergunning verlenen **van het bepaalde onder a.** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde in dit **artikel onder a.** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder (omgevings)vergunning 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 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 dit **artikel 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 in dit **artikel 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: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat”.