

Planregels

**Bestemmingsplan: partiële herziening
“Gemert-Bakel Stedelijke gebieden,
oktober 2019”**

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	22
Artikel 3	Bedrijf.....	22
Artikel 4	Bedrijf-A.....	28
Artikel 5	Bedrijf-B	33
Artikel 6	Bedrijf - 1	38
Artikel 7	Bedrijf - 2	45
Artikel 8	Bedrijf - 6	52
Artikel 9	Groen.....	57
Artikel 10	Verkeer - Verblijfsgebied	59
Artikel 11	Water	61
Artikel 12	Wonen	63
Artikel 13	Waarde - Archeologie	70
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	72
Artikel 15	Waarde - Archeologie 3	75
Artikel 16	Waarde - Archeologie 4	77
Artikel 17	Waarde - Archeologie 5	79
Artikel 18	Waterstaat - Waterlopen.....	82
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	84
Artikel 19	Anti-dubbeltelbepaling	84
Artikel 20	Algemene bouwregels	84
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	88
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	91
Artikel 24	Algemene wijzigingsregels	92
Artikel 25	Algemene procedureregels.....	93
Artikel 26	Overige regels	94
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 27	Overgangsrecht	95
Artikel 28	Slotregel.....	96

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, oktober 2019” met identificatienummer NL.IMRO.1652.Stedelijk102019-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. *aaneen 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 en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/ of activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m², en prostitutie niet toegestaan;

1.8. *aan-huis-verbonden beroep*

het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, lichaamsverzorgende-, kunstzinnige-, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten. De diensten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, showroom(s) en prostitutie niet toegestaan;

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 en ten dienste van wonen;

1.15. afrastering

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

Een afscheiding bestaande uit een open constructie bestaande uit palen met bedrading cq. draadwerk, dan wel in gaasvorm.

1.16. agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/ of het houden van dieren en dat een omvang heeft van tenminste 8 Nederlandse grootte eenheden (Nge);

1.17. agrarische waarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodemexploitatie;

1.18. 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;

1.19. appartementen/ wooneenheden

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

1.20. archeologisch monument

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.21. archeologische verwachting

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

1.22. archeologische waarden

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

1.23. bar/ dancing

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.24. bebouwing

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

1.25. 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;

1.26. bedrijfsvloeroppervlak

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

1.27. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één persoon (en diens gezin) ten dienste van wonen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

1.28. beeldbepalend pand

de aan een bouwwerk toegekende waarde met betrekking tot karakteristiek, gaafheid/herkenbaarheid (materie en concept), ouderdom en samenhang;

1.29. beeldkwaliteit

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

1.30. 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;

1.31. begane grondlaag

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

1.32. beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

roerende en onroerende monumenten welke krachtens de monumentenwet of een gemeentelijke monumentenverordening bescherming genieten;

1.33. 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;

1.34. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.35. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.36. 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;

1.37. bijzondere woonvorm

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

1.38. 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;

1.39. 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;

1.40. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.41. bouwhoogte

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

1.42. 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;

1.43. bouwpeil

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

1.44. bouwperceel

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

1.45. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.46. bouwvlak

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

1.47. *bouwwerk*

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

1.48. *bungalow*

een vrijstaande woning ten dienste van wonen in één bouwlaag;

1.49. *café*

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/ dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.50. *cafetaria*

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereid etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.51. *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;

1.52. *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;

1.53. *daknok*

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.54. *dakopbouw*

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

1.55. *dakvlak*

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.56. *dakvoet*

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.57. defensiezone

radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel alsmede zonering gelegen rondom Vliegbasis De Peel: Inner Horizontal en Conical Surface, invliegfunnel, munitiezones, KE-zones en geluidzone grondgebonden geluid;

1.58. 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;

1.59. 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;

1.60. 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;

1.61. 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;

1.62. 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;

1.63. extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving en die naar hun aard harmoniëren met natuur en landschap zoals wandelen, fietsen, skeeleren, kanoën en paardrijden;

1.64. 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;

1.65. gebouw

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

1.66. gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.67. geluidsgevoelig object

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

1.68. gemeenschappelijke voorzieningen

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

1.69. (vrijstaand) geschakeld woningen

woningen ten dienste van wonen 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;

1.70. gestapelde woningen

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

1.71. 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;

1.72. 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;

1.73. groepswonen

een voorziening voor de huisvesting van meerdere personen met een zorgvraag. Zoals bejaarden, jongeren of gehandicapten;

1.74. groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.75. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving van het bedrijf zijn gelegen. Als grondgebonden bedrijf worden in ieder geval aangemerkt:

akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondtuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven kunnen in de meeste gevallen, gezien de wijze waarop ze geëxploiteerd worden, ook worden aangemerkt als grondgebonden bedrijf;

1.76. *halfvrijstaande woningen*

blokken van twee aan elkaar gebouwde woningen ten dienste van wonen;

1.77. *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;

1.78. *hoofdgebouw*

één of meer panden, of gedeelte daarvan, dat/die noodzakelijk is/zijn 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;

1.79. *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);

1.80. *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;

1.81. *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;

1.82. *Hydrologisch neutraal bouwen*

Bouwen waarbij de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet verlagen. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden;

1.83. *Infiltratie*

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

1.84. *industrieel bedrijf*

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

1.85. *intensieve veehouderij*

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel waarbij de bedrijfsuitoefening bestaat uit het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren;

1.86. *kap*

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

1.87. *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;

1.88. *landschappelijke waarden*

de aan een gebied toegekende waarden, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied, welke worden bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.89. *landschappelijke inpassing*

een erfbeplantingsplan, (landschappelijk) inrichtingsplan en/ of (landschappelijk) inpassingsplan waarmee de landschappelijk inpassing van een terrein is ingevuld;

1.90. *lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten*

een lijst met daarin opgenomen de vergunde bedrijven met bijbehorende milieucategorie zoals aanwezig in het plangebied ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.91. *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;

1.92. *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);

1.93. *maatvoeringaanduiding*

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

1.94. 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;

1.95. molenbiotoop

de gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 m¹ rond de molenbelt;

1.96. natuurwaarden

de waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied;

1.97. natuurlijke poel

geïsoleerd stilstaand water dat gevoed wordt door grond- en/of regenwater en een voortplantingsbiotoop vormt voor flora en fauna;

1.98. nevenfunctie

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

1.99. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Voorbeelden zijn: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven, champignonbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.100. omgevingsvergunning

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

1.101. ondergeschikt

indien de hoofdbestemming van het perceel en de bestemming van omliggende percelen geen onevenredig nadeel ondervinden van de ondergeschikte functie én waarbij de hoofdfunctie behouden moet blijven;

1.102. ondergeschikte functie

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

1.103. 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;

1.104. 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;

1.105. 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;

1.106. oude akker

een gebied dat op de topografische kaart van 1838 ofwel een aaneengesloten geheel van akkers is, of een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken. In ieder geval kan een oude akker bestaan uit verschillende individuele akkers en kan een ensemble van verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen vormen, zoals: monumenten (rijk / gemeente); waterlopen c.q. vennen; verkaveling en wegen; (agrarische) bewoning en nederzettingsverplaatsing; erfafscheidingen (al dan niet groen of houtig); de typische openheid; de -eventuele- aanwezigheid van een afdekkende (dikke) teeltlaag; een relatie met de bijhorende nederzetting en de lagere en nabije graslandgebieden;

1.107. overig bouwwerk

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

1.108. overkapping

een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies;

1.109. 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;

1.110. 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;

1.111. patiowoning

woning ten dienste wonen met open binnenplaats die aan tenminste drie zijden met gebouwen wordt omsloten;

1.112. *peil*

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

1.113. *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.;

1.114. *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;

1.115. *productiegebonden detailhandel*

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.116. *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;

1.117. *seksinrichting*

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.118. *staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten*

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

1.119. *supermarkt*

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel, met een verkoopvloeroppervlak van ten minste 300 m², waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen – inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht;

1.120. *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.;

1.121. 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;

1.122. specifieke vorm van wonen

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

1.123. teeltondersteunende voorzieningen

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en – verlating, terugdringing van onkruidgroei en vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water;
- voldoen aan de kwalitatieve eisen die de afnemers aan de producten stellen (visueel aantrekkelijke producten eisen bijvoorbeeld hoge en/of overdekte teelt);
-

er wordt onderscheid gemaakt in:

Permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die in principe jaarrond aanwezig zijn;

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van acht maanden per jaar;

Omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die eenvoudig te verwijderen zijn waardoor de oorspronkelijke toestand wordt teruggebracht;

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbei-teelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, containerveld, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten;

1.124. trekkershut

een recreatieverblijf van eenvoudige constructie en met een maximale grootte van 15 m², voor (nacht)verblijf voor wisselende groepen van recreanten, die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.125. twee aaneen gebouwde woningen

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen ten dienste van wonen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.126. vergund

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

1.127. verkoopvloeroppervlak

de som van de oppervlakten van alle ruimten binnen een gebouw of gebouwen, behorend tot één bedrijf die voor het publiek toegankelijk zijn en dienen voor detailhandelsdoeleinden, met uitzondering van bijvoorbeeld trappen, trappenhuisen en daarmee gelijk te stellen ruimten en met uitzondering van afzonderlijke ruimten voor bijvoorbeeld opslag, personeel, reparatie en onderhoud;

1.128. volkstuin

een volkstuinencomplex met daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen tuinhuisjes, kweekkassen, berg-, toilet- en wasruimten en groenvoorzieningen;

1.129. voorgevel

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

1.130. 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;

1.131. voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.132. (vrijstaand) geschakeld woning

Woning ten dienste van woning 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;

1.133. Waterberging

Het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water;

1.134. Waterhuishouding

De wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, gebruikt, verbruikt en afgevoerd wordt;

1.135. watervoorziening

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.136. 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.

1.137. 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;

1.138. 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;

1.139. 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;

1.140. 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;

1.141. woning

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

1.142. woonblok

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.143. woning in gesloten bebouwing

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen ten dienste van wonen;

1.144. wooneenheid/ appartement

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen/ wooneenheden in één gebouw ten dienste van wonen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.145. woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van wonen, 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);

1.146. (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;

1.147. zadeldak

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

1.148. zakelijke dienstverlening

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

1.149. zijgevel

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

1.150. zolder

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

1.151. zorgplaats

de huisvesting van één bewoner met een zorgvraag;

1.152. zorgvraag

zorgbehoefte van 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 (zijdelingse) perceelgrens

De afstand 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:

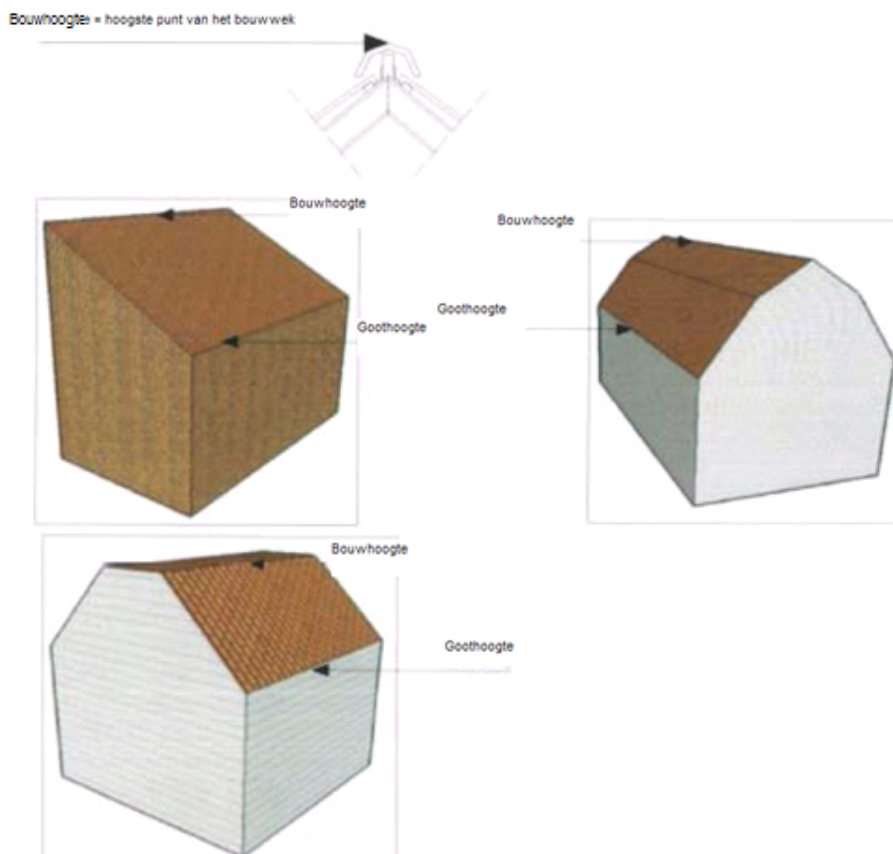
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.3 afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het (bouw)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.



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.

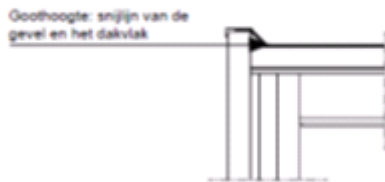
2.6 dakhelling

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 scheidingsmuren.

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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 2.000 m² bedraagt;
- d. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in **artikel 3.1 sub a, sub b en sub c**;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 3.1 sub a, sub b en sub c**;
- f. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'ontsluiting'**;
- g. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000 m²;
- h. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- i. (openbare) groenvoorzieningen;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient ter plaatse van de **aanduiding 'gevellijn'** te worden gebouwd, met dien verstande dat indien de **aanduiding 'gevellijn'** ontbreekt de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'**;

- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens;
- e. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsp perceel is gesitueerd dient een strook van 1 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximale bouwhoogte'**.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn 1 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 12 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwing en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsp perceel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Hoogte erfafscheiding

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

a. **artikel 3.2.3 sub a** voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter mits:

- de erfafscheiding gelegen is binnen het bouwvlak;
- deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. en hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.2 Verhoging bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. **artikel 3.2.1 sub c** voor het verhogen van het aangegeven bebouwingspercentage tot een maximaal bebouwingspercentage van 85% mits:

- de verhoging van dit percentage noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;

3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.3 Verhoging maximale bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. **artikel 3.2.2 sub b** voor het verhogen van de aangegeven maximale bouwhoogte tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- de verhoging van noodakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.4 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. **artikel 3.2.2 sub a** voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens, mits:

- dit noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;

- dit geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 2. de kapvorm van gebouwen;
 3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5 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:

3.5.1 Strijdig gebruiksregels

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:

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 3.1** is toegestaan;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. BEVI-inrichtingen;
- d. wonen,
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in **artikel 3.1 sub d**;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g. nieuwe zelfstandige kantoren;
- h. seksinrichtingen;
- i. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.
- j. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1**;

- k. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld **onder j. van dit artikel niet** in stand worden gehouden;
- l. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 4 Bedrijf-A

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven;
- b. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijven daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan én als zodanig zijn opgenomen in de Lijst van bedrijven;
- c. categorie 4-bedrijven met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan én ter plaatse van de **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- productiebedrijf'**;
- d. uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'detailhandel'**, detailhandel tot maximaal 1 winkel per bouwperceel;
- e. één bedrijfswoning voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- f. uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'**, een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg én de verkoop van (ondergeschikte) productiegebonden detailhandel inclusief voedingsmiddelen en niet verdovende genotmiddelen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'**, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg én de verkoop van (ondergeschikte) productiegebonden detailhandel inclusief van voedingsmiddelen- en niet verdovende genotmiddelen;
- h. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 4.1 onder a, b en c**;
- i. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven;
- j. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedingsmiddelen en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen;
- l. overige (openbare) nutsvoorzieningen;
- m. parkeer- en verkeersvoorzieningen al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- o. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in **artikel 4.1** genoemde doeleinden worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. binnen op de verbeelding voorkomende L.P.G.-cirkel is ingevolge het besluit L.P.G.-tankstations Milieubeheer geen nieuwbouw van woningen en nieuwbouw van categorie II objecten, zoals bedoeld in voornoemd Besluit, mogelijk;
- b. ten oosten van de op de verbeelding aangeduide 35 KE-lijn is geen nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten toegestaan;
- c. de op de verbeelding aangegeven bouwgrens mag aan de wegzijde niet door gebouwen worden overschreden;
- d. indien op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden;
- e. indien in de verbeelding het maximum aantal bedrijven is opgenomen, betreft dit het maximale aantal toelaatbare bedrijven;
- f. indien in de verbeelding het maximum aantal bedrijfswoningen is opgenomen, betreft dit het maximale aantal toelaatbare bedrijfswoningen;
- g. het bebouwingspercentage op percelen met een bouwgrens bedraagt maximaal 70%;
- h. het bebouwingspercentage op percelen met een bouwvlak bedraagt 100%;
- i. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 m¹ bedragen;
- j. indien in de verbeelding het maximum aantal bedrijven is opgenomen, betreft dit het totaal maximaal aantal toelaatbare bedrijven voor dat bouwvlak met een maximum van één bedrijf per bouwperceel;
- k. indien in de verbeelding het maximum aantal bedrijfswoningen is opgenomen, betreft dit het totaal maximaal aantal toelaatbare bedrijfswoningen voor dat bouwvlak met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf én per bouwperceel.

4.2.2 Hoofdgebouwen: bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijf per bouwperceel toegestaan voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6,5 m¹ bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m¹ bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelsgrens worden gebouwd dan wel minimaal 3 m¹ uit de achterste perceelsgrens.

4.2.3 Bijbehorend bouwwerk

- a. de maximale oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m¹ bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. de goothoogte van een direct aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,3 m¹ bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf én per bouwperceel toegestaan voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. de bedrijfswoning mag een inhoud van maximaal 600 m³ hebben;
- c. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouw- en goothoogte, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- d. erkers, luifels en overkappingen mogen tot 1,20 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits:
 1. de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
 2. de breedte van de erker niet meer dan 60% en van de luifel niet meer dan 40% van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt, en;
 3. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van luifels mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen.

4.2.6 Afwijken van de bouwregels

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **artikel 4.2.1 onder c. en 4.2.1 onder d.** voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, indien noodzakelijk in verband met de functie van een bouwwerk, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of voorbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens, waarbij het bouwvlak danwel de bouwgrens met maximaal 2 m¹ mag worden overschreden, mits:
 1. de lengte van de te bouwen bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5 m¹ bedraagt;
 2. de overschrijding stedenbouwkundig verantwoord is.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Toegestane gebruiksmogelijkheden

- a. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf is toegestaan. Dit wil zeggen dat de detailhandel als bedrijfsactiviteit van mindere betekenis is dan de overige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf c.q. de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet mag verdringen. Ten aanzien van de toelaatbaarheid gelden de volgende voorwaarden:

1. deze activiteit mag niet als zelfstandige activiteit worden uitgeoefend c.q. mag de hoofdactiviteit niet verdringen;
2. de totale verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²;
3. bij de **aanduiding 'verkooppunt van brandstof'** is (ondergeschikte) verkoop van voedingsmiddelen- en niet verdovende genotmiddelen toegestaan.

4.3.2 Strijdig gebruik

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 andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 4.1** is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf, anders dan bedoeld in **artikel 4.1**;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld onder **artikel 4.1**;
- d. BEVI-inrichtingen, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld onder **artikel 4.1**;
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in **artikel 4.1**;
- f. wonen, behoudens in de woningen als bedoeld in **artikel 4.1**;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecavoorziening, anders dan bedoeld in **artikel 4.1**;
- h. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige kantoren.
- i. seksinrichtingen en escortbedrijf;
- j. buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen met uitzondering voor het uitstallen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

4.3.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 4.1 onder a. t/m c.** voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijven, terwijl de vergunningsverlener van oordeel is dat de activiteiten naar aard en omvang wel passend zijn. In een dergelijk geval gaan burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende werking en met dien verstande dat:
 1. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
 2. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking;
- b. Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 4.1 onder a. t/m c.** ten behoeve van bedrijvigheid in een categorie hoger dan de toegelaten categorieën indien de vestiging van het bedrijf

naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met een bedrijf wat voorkomt onder de toegelaten categorieën, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven en mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. het bedrijf dient qua terreinbehoefte te grootschalig te zijn voor een woonomgeving en/of het bedrijf heeft voor een woonomgeving en te sterke verkeersaantrekkende werking;
2. de vestiging van bedrijven en inrichtingen welke zijn opgenomen in categorie 2 en 3 van de Staat van Bedrijven alsmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid mag niet onevenredig worden belemmerd;
3. voor het overige is het bepaalde in dit **artikel** onverminderd van toepassing.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de op de verbeelding geprojecteerde bouwgrenzen c.q. bouwvlak met betrekking tot de in **artikel 4.1** genoemde bedrijven, ten behoeve van de praktische uitvoering van bouwplannen in verband met uitbreidingen of herschikking van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
- b. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu gewenst is, rekening is gehouden met de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen en de omgeving;
- c. er geen sprake is van strijdigheid met of strijdigheid ontstaat met de voorschriften voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen zoals de Wet milieubeheer dan wel een AmvB op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 5 Bedrijf-B

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
- b. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 3.1 en 3.2 van de Staat van bedrijven daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan én als zodanig zijn opgenomen in de lijst van bedrijven. Uitzondering hierop vormt de locatie Roessel 2 waar industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven zijn toegestaan;
- c. categorie 4-bedrijven met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan en ter plaatse van de aanduiding:
 1. **functieaanduiding 'opslag'**, opslag;
 2. **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'**, een aannemersbedrijf;
 3. **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meelhandel'** een meelhandel;
 4. **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij'**, een meubelmakerij;
 5. **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'**, een transportbedrijf;
 6. **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veevoederbedrijf'**, een veevoederbedrijf;
- d. één bedrijfswoning voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- e. ter plaatse van de **bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen bouwwerken toegestaan'**, geen bouwwerken toegestaan;
- f. ter plaatse van de **functieaanduiding 'bedrijfswoning'**, één bedrijfswoning per bedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- g. uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'detailhandel'**, detailhandel tot maximaal 1 winkel per bouwperceel;
- h. ter plaatse van de **functieaanduiding 'nutsvoorziening'**, (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'**, een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg én de verkoop van (ondergeschikte) productiegebonden detailhandel inclusief voedingsmiddelen en niet verdovende genotmiddelen;
- j. uitsluitend ter plaatse van de **functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'**, een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg én de verkoop van (ondergeschikte) productiegebonden detailhandel inclusief voedingsmiddelen en niet verdovende genotmiddelen;
- k. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 5.1 onder a, b en c**;
- l. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven;
- m. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedingsmiddelen en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- n. groenvoorzieningen;
- o. overige (openbare) nutsvoorzieningen;
- p. parkeer- en verkeersvoorzieningen al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- q. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- r. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in **artikel 5.1** genoemde doeleinden worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. binnen op de verbeelding voorkomende L.P.G.-cirkel is ingevolge het besluit L.P.G.-tankstations Milieubeheer geen nieuwbouw van woningen en nieuwbouw van categorie II objecten, zoals bedoeld in voornoemd Besluit, mogelijk;
- b. ten oosten van de op de verbeelding aangeduide 35 KE-lijn is geen nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten toegestaan;
- c. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, met dien verstande dat wanneer de bebouwing afwijkt van hetgeen in de hierna volgende bouwvoorschriften is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot;
- d. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- e. indien in de verbeelding het maximum aantal bedrijven is opgenomen, betreft dit het totaal maximaal aantal toelaatbare bedrijven voor dat bouwvlak met een maximum van één bedrijf per bouwperceel;
- f. indien in de verbeelding het maximum aantal bedrijfswoningen is opgenomen, betreft dit het totaal maximaal aantal toelaatbare bedrijfswoningen voor dat bouwvlak met een maximum van één bedrijfswoning per bedrijf én per bouwperceel.

5.2.2 Hoofdgebouwen: bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoning zijnde

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijf per bouwperceel toegestaan voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. in geval van nieuw op te richten hoofdgebouwen gelden voor zover op de verbeelding aangeduide minimale en maximale bouw- en goothoogte, dakhelling en nokrichting;
- d. de afstand van de gebouwen tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 3 m¹ te bedragen.

5.2.3 Bijbehorend bouwwerk

- a. de maximale oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;

- b. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 4,5 m¹ bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. de goothoogte van een direct aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,3 m¹ bedragen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;

5.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf én per bouwperceel toegestaan voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingplan, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- b. de bedrijfswoning mag een inhoud van maximaal 600 m³ hebben;
- c. woonbebouwing dient op het erf ruim voor de bijgebouwen te staan;
- d. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouw- en goothoogte, tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- e. in geval van een nieuw op te richten bedrijfswoning geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 m¹ en 9 m¹;
- f. erkers, luifels en overkappingen mogen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits:
 - 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2 m¹ bedragen;
 - 2. de breedte van de erker niet meer dan 60% en van de luifel niet meer dan 40% van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt, en;
 - 3. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m¹ mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van luifels mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen.

5.2.6 Afwijken van de bouwregels

Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **artikel 5.2.1 onder d. en 5.2.1 onder e.** voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, indien noodzakelijk in verband met de functie van een bouwwerk, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of voorbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens, waarbij het bouwvlak danwel de bouwgrens met maximaal 2 m¹ mag worden overschreden, mits:
 - 1. de lengte van de te bouwen bijbehorend bouwwerk niet meer dan 5 m¹ bedraagt;
 - 2. de overschrijding stedenbouwkundig verantwoord is.

- b. **artikel 5.2.2. onder b.** ten behoeve van een hogere goot- of bouwhoogte, voor zover noodzakelijk in verband met de functie van het bouwwerk, mits:

1. de goot- of bouwhoogte maximaal 6 m¹ bedraagt;
2. de verhoging stedenbouwkundig verantwoord is.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Toegestane gebruiksmogelijkheden

- a. productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf is toegestaan. Dit wil zeggen dat de detailhandel als bedrijfsactiviteit van mindere betekenis is dan de overige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf c.q. de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf niet mag verdringen. Ten aanzien van de toelaatbaarheid gelden de volgende voorwaarden:
1. deze activiteit mag niet als zelfstandige activiteit worden uitgeoefend c.q. mag de hoofdactiviteit niet verdringen;
 2. de totale verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 500 m²;
 3. bij de **aanduiding 'verkooppunt van brandstof'** is (ondergeschikte) verkoop van voedingsmiddelen- en niet verdovende genotmiddelen toegestaan.

5.3.2 Strijdig 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. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 5.1** is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf, anders dan bedoeld in **artikel 5.1**;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld onder **artikel 5.1**;
- d. BEVI-inrichtingen, met uitzondering van inrichtingen als bedoeld in **artikel 5.1**;
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in **artikel 5.1**;
- f. wonen, behoudens in de woningen als bedoeld in **artikel 5.1**;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecavoorziening, anders dan bedoeld in **artikel 5.1**;
- h. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige kantoren.
- i. seksinrichtingen en escortbedrijf;
- j. buitenopslag / open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen met uitzondering voor het uitstallen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

5.3.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 5.1 onder a. t/m c.** voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de Staat van bedrijven, terwijl de vergunningsverlener van oordeel is dat de activiteiten naar aard en omvang wel passend zijn. In een dergelijk geval gaan burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan toelaatbare categorieën bedrijfsactiviteiten. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de

milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende werking en met dien verstande dat:

1. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
 2. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeersaantrekkende werking.
- b. Burgmeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 5.1 onder a. t/m c.** ten behoeve van bedrijvigheid in een categorie hoger dan de toegelaten categorieën indien de vestiging van het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met een bedrijf wat voorkomt onder de toegelaten categorieën, zoals opgenomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijven en mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
1. het bedrijf dient qua terreinbehoefte te grootschalig te zijn voor een woonomgeving en/of het bedrijf heeft voor een woonomgeving en te sterke verkeersaantrekkende werking;
 2. de vestiging van bedrijven en inrichtingen welke zijn opgenomen in categorie 2 en 3 van de Staat van Bedrijven alsmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid mag niet onevenredig worden belemmerd;
 3. voor het overige is het bepaalde in dit **artikel** onverminderd van toepassing.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in **artikel 3.6 lid 1 sub a. van de Wet ruimtelijke ordening**, het plan te wijzigen door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de op de verbeelding geprojecteerde bouwgrenzen c.q. bouwvlak met betrekking tot de in **artikel 5.1** genoemde bedrijven, ten behoeve van de praktische uitvoering van bouwplannen in verband met uitbreidingen of herschikking van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
- b. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu gewenst is, rekening is gehouden met de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen en de omgeving;
- c. er geen sprake is van strijdigheid met of strijdigheid ontstaat met de voorschriften voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen zoals de Wet milieubeheer dan wel een AmvB op grond van de Wet milieubeheer.

Artikel 6 Bedrijf - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 2.000 m² bedraagt;
- d. ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'**, uitsluitend bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- e. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijfswoning'**;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'nutsvoorziening'**;
- g. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000m²;
- h. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 6.1 sub a, sub b en sub c**;
- i. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in **artikel 6.1 sub a, sub b en sub c**;
- j. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- k. (openbare) groenvoorzieningen;
- l. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in **artikel 6.1** bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. de aangegeven aanduidingen zijn van toepassing voor bouwwerken, niet zijnde bedrijfswoningen alsmede bijbouwen en aan- en uitbouwen behorende bij deze bedrijfswoningen;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'**;

- e. voor het aanbrengen van reclame geldt dat ze uitsluitend aan het gebouw mogen worden aangebracht, mits:
 - 1. de afmetingen passen in de architectuur;
 - 2. zij worden aangebracht op of aan luifels;
 - 3. zij worden aangebracht op dichte (gesloten) gevelvlakken binnen een afgekaderd vlak of als een 'medaillon' met dien verstande dat zij niet hoger zijn dan het gebouw zelf.
- f. vrijstaande reclame, anders dan bepaald in **artikel 6.2.5 sub e en f**, is niet toegestaan.
- g. de presentatie c.q. oriëntatie van de gebouwen (hoofdtoegang en/of kantoorruimten) zal worden gericht op de wegenstructuur (in de zone langs de Lodderdijk presentatie aan die zijde);
- h. als hoofdrichting van de gevelvlakken dienen zoveel mogelijk de richtingen evenwijdig aan of haaks op de rooilijn te worden aangehouden;
- i. voor de bedrijfspercelen langs de Lodderdijk, de Scheiweg (tussen de Oost-om en de Lodderdijk) en de Oost-Om (zuidelijk deel vanaf Scheiweg tot plangrens) wordt gestreefd naar een representatieve kant van de bedrijven en een diversiteit in architectuur teneinde:
 - 1. de ruimtelijke meerwaarde met betrekking tot de belevingswaarde van het plangebied te creëren;
 - 2. de ruimtelijke attractiewaarde en daarmee een meerwaarde voor de presentatie van bedrijven zelf te vergroten.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximale bouwhoogte'**;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter en de maximale oppervakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m²;
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erkers, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de bouwgrens en de weg of openbaar groen, met een maximum van 1,50 m¹;
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijfswoning'**;
- c. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en per bouwperceel toegestaan;

- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 2 meter;
- f. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

6.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter;
- d. voor het bouwen van een bijgebouw en/of aan- en uitbouw in de zijdelingse perceelsgrens met een bouwhoogte van 3 meter of meer geldt dat het dak waarmee het bijgebouw en/of aan- en uitbouw wordt afgedekt een dakhelling dient te hebben van maximaal 45° en dat de dakhelling op de zijdelingse perceelgrens dient te zijn georiënteerd.
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 80 m².

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten binnen het bouwvlak bedraagt 8 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak 10 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 10 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van antennemasten binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak 12 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 12 meter
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt 10 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak 1,5 meter bedraagt;
- e. ten aanzien van reclamemasten gelden de volgende eisen:
 - 1. reclamemasten dienen minimaal 500 meter uit elkaar te staan;
 - 2. reclamemasten dienen minimaal 15 meter vanaf bomen te worden geplaatst;

3. de maximale bouwhoogte van een reclamemast bedraagt 1,6 x de bouwhoogte van het op kortste afstand gesitueerde gebouw;
 4. de maximale hoogte van de reclame uiting bedraagt 1/3 van de masthoogte;
 5. de maximale breedte van de reclame uiting bedraagt 1/5 van de masthoogte.
- f. ten aanzien van reclamezuilen gelden de volgende eisen:
1. de maximale hoogte bedraagt 6 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwingen en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Hoogte erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

- a. **artikel 6.2.5 sub a** voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter mits:
 - de erfafscheiding gelegen is binnen het bouwvlak;
 - deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van;
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;

2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.4.2 Verhoging bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. **artikel 6.2.1 sub d** voor het verhogen van het aangegeven bebouwingspercentage tot een maximaal bebouwingspercentage van 80% mits:
 - de verhoging van dit percentage noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
 - deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 2. de kapvorm van gebouwen;
 3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.4.3 Verhoging maximale bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. **artikel 6.2.2 sub b** voor het verhogen van de aangegeven maximale bouwhoogte tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:
 - de verhoging van noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
 - deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.4.4 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 6.2.2 sub a** voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens, mits:

- dit noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- dit geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.4.5 Inpandige bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 6.2.3 sub b** voor het bouwen van inpandige bedrijfswoningen met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. een inpandige bedrijfswoning mag aan de buitengevel(s) van het bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
2. de maximale inhoud bedraagt 400 m³;
3. de maximale woonoppervlakte bedraagt 160 m², met dien verstande dat de woonoppervlakte op de begane grond maximaal 80 m² bedraagt;
4. de maximale oppervlakte van een garage bedraagt 20m², met dien verstande dat een vrijstaande garage niet is toegestaan;
5. inpandige bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan indien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen milieuhygiënische en/of milieu-technische belemmeringen zijn.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 6.1** is toegestaan;
- b. de uitoefening van een geluidszoneringsplichtige inrichting binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2';
- c. BEVI-inrichtingen;
- d. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in **artikel 6.1 sub i**;
- e. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. de uitoefening van een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf;
- g. woondoeleinden, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen als bedoeld in **artikel 6.1 sub e**;
- h. nieuwe zelfstandige kantoren;
- i. een seksinrichting.
- j. buitenopslag/open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, 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 gronden;
- l. het plaatsen van onderkomens.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in **artikel 6.5 sub j** ten behoeve van:

- a. tijdelijke buitenopslag/open opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. buitenopslag/open opslag in het kader van het onderhoud van de gronden.

Artikel 7 Bedrijf - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 1.000 m² bedraagt;
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijfswoning'**;
- e. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000m²;
- f. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 7.1 sub a, sub b en sub c**;
- g. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staan van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in **artikel 7.1 sub a, sub b en sub c**;
- h. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- i. zendmast, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'**;
- j. (openbare) groenvoorzieningen;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in **artikel 7.1** bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. de aangegeven aanduidingen zijn van toepassing voor bouwwerken, niet zijnde bedrijfswoningen alsmede bijbouwen en aan- en uitbouwen behorende bij deze bedrijfswoningen;
- c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw dient ter plaatse van de **aanduiding 'gevellijn'** te worden gebouwd, met dien verstande dat indien de **aanduiding 'gevellijn'** ontbreekt de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'**;

- f. voor het aanbrengen van reclame geldt dat ze uitsluitend aan het gebouw mogen worden aangebracht, mits:
 - 1. de afmetingen passen in de architectuur;
 - 2. zij worden aangebracht op of aan luifels;
 - 3. zij worden aangebracht op dichte (gesloten) gevelvlakken binnen een afgekaderd vlak of als een 'medaillon' met dien verstande dat zij niet hoger zijn dan het gebouw zelf.
- g. vrijstaande reclame, anders dan bepaald in **artikel 7.2.5 sub e en f**, is niet toegestaan.
- h. de presentatie c.q. oriëntatie van de gebouwen (hoofdtoegang en/of kantoorruimten) zal worden gericht op de wegenstructuur (in de zone langs de Lodderdijk presentatie aan die zijde);
- i. als hoofdrichting van de gevelvlakken dienen zoveel mogelijk de richtingen evenwijdig aan of haaks op de rooilijn te worden aangehouden;
- j. voor de bedrijfspercelen langs de Lodderdijk, de Scheiweg (tussen de Oost-om en de Lodderdijk) en de Oost-Om (zuidelijk deel vanaf Scheiweg tot plangrens) wordt gestreefd naar een representatieve kant van de bedrijven en een diversiteit in architectuur teneinde:
 - 1. de ruimtelijke meerwaarde met betrekking tot de belevingswaarde van het plangebied te creëren;
 - 2. de ruimtelijke attractiewaarde en daarmee een meerwaarde voor de presentatie van bedrijven zelf te vergroten.
- k. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd dient ter plaatse van de **aanduiding 'groen'** een strook van 2 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximale bouwhoogte'**;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter en de maximale oppervakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m²;
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erkers, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de bouwgrens en de weg of openbaar groen, met een maximum van 1,50 m¹.

- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijfswoning'**;
- c. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en per bouwperceel toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 2 meter;
- f. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter;
- d. voor het bouwen van een bijgebouw en/of aan- en uitbouw in de zijdelingse perceelsgrens met een bouwhoogte van 3 meter of meer geldt dat het dak waarmee het bijgebouw en/of aan- en uitbouw wordt afgedekt een dakhelling dient te hebben van maximaal 45° en dat de dakhelling op de zijdelingse perceelgrens dient te zijn georiënteerd.
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 80 m².

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten binnen het bouwvlak bedraagt 8 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak 10 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 10 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van antennemasten binnen het bouwvlak bedraagt 12 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak 12 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van antennemasten buiten het bouwvlak in een strook van 0,75 meter vanaf de perceelgrens gesitueerd aan de straatzijde bedraagt 12 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt 10 meter, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak 1,5 meter bedraagt;
- e. ten aanzien van reclamemasten gelden de volgende eisen:

1. reclamemasten dienen minimaal 500 meter uit elkaar te staan;
 2. reclamemasten dienen minimaal 15 meter vanaf bomen te worden geplaatst;
 3. de maximale bouwhoogte van een reclamemast bedraagt 1,6 x de bouwhoogte van het op kortste afstand gesitueerde gebouw;
 4. de maximale hoogte van de reclame uiting bedraagt 1/3 van de masthoogte;
 5. de maximale breedte van de reclame uiting bedraagt 1/5 van de masthoogte.
- f. ten aanzien van reclamezuilen gelden de volgende eisen:
1. de maximale hoogte bedraagt 6 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwing en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsperceel:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Hoogte erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

- a. **artikel 7.2.5 sub a** voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter mits:
- de erfafscheiding gelegen is binnen het bouwvlak;
 - deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van;
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.4.2 Verhoging bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

a. **artikel 7.2.1 sub e** voor het verhogen van het aangegeven bebouwingspercentage tot een maximaal bebouwingspercentage van 85% mits:

- de verhoging van dit percentage noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.4.3 Verhoging maximale bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 7.2.2 sub b** voor het verhogen van de aangegeven maximale bouwhoogte tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- de verhoging van noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.4.4 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 7.2.2 sub a** voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens, mits:

- dit noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- dit geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.4.5 Inpandige bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 7.2.3 sub b** voor het bouwen van inpandige bedrijfswoningen met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. een inpandige bedrijfswoning mag aan de buitengevel(s) van het bedrijfsgebouw worden gerealiseerd;
2. de maximale inhoud bedraagt 400 m³;
3. de maximale woonoppervlakte bedraagt 160 m², met dien verstande dat de woonoppervlakte op de begane grond maximaal 80 m² bedraagt;
4. de maximale oppervlakte van een garage bedraagt 20m², met dien verstande dat een vrijstaande garage niet is toegestaan;
5. inpandige bedrijfswoningen zijn slechts toegestaan indien er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen milieuhygiënische en/of milieu-technische belemmeringen zijn.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 7.1** is toegestaan;
- b. de uitoefening van een geluidszoneringsplichtige inrichting binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2';
- c. BEVI-inrichtingen;
- d. detailhandel, met uitzondering van het bepaald in **artikel 7.1 sub g**;
- e. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- f. de uitoefening van een zelfbedieningsgroothandelsbedrijf;
- g. woondoeleinden, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoningen als bedoeld in **artikel 7.1 sub d**;
- h. nieuwe zelfstandige kantoren;
- i. een seksinrichting.
- j. buitenopslag/open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfsterreinen;
- k. het opslaan, opgeslagen houden, 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 gronden;
- l. het plaatsen van onderkomens.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in **artikel 7.5 sub j** ten behoeve van:

- a. tijdelijke buitenopslag/open opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. buitenopslag/open opslag in het kader van het onderhoud van de gronden.

Artikel 8 Bedrijf - 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 2.000 m² bedraagt;
- d. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in **artikel 8.1 sub a, sub b en sub c**;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 8.1 sub a, sub b en sub c**;
- f. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'ontsluiting'**;
- g. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000 m²;
- h. een sportschool/fitnesscentrum;
- i. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- j. (openbare) groenvoorzieningen;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient ter plaatse van de **aanduiding 'gevellijn'** te worden gebouwd, met dien verstande dat indien de **aanduiding 'gevellijn'** ontbreekt de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'**;
- d. gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd, dan wel minimaal 3 meter uit de achterste perceelgrens;

- e. aan de aan de weg gelegen perceelgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsterrein is gesitueerd dient een strook van 2 m¹ diep voor de aanleg van groenvoorzieningen te worden ingericht.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximale bouwhoogte'**.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn 1 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 12 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwing en de aanleg van een groenstrook aan de straatzijde van het bedrijfsterrein:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

8.4.1 Hoogte erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in

- a. **artikel 8.2.3 sub a** voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter mits:
- de erfafscheiding gelegen is binnen het bouwvlak;
 - deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 2. de kapvorm van gebouwen;
 3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

8.4.2 Verhoging bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. **artikel 8.2.1 sub c** voor het verhogen van het aangegeven bebouwingspercentage tot een maximaal bebouwingspercentage van 85% mits:
- de verhoging van dit percentage noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
 - deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 2. de kapvorm van gebouwen;
 3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

8.4.3 Verhoging maximale bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 8.2.2 sub b** voor het verhogen van de aangegeven maximale bouwhoogte tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- de verhoging van noodakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

8.4.4 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. **artikel 8.2.2 sub a** voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens, mits:

- dit noodakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
- dit geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 2. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 3. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);

b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:

1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
2. de kapvorm van gebouwen;
3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 8.1** is toegestaan;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. BEVI-inrichtingen;
- d. wonen,
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in **artikel 8.1 sub d**;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g. nieuwe zelfstandige kantoren;
- h. seksinrichtingen;
- i. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken;
- b. enkel ter plaatse van de **functieaanduiding ontsluiting** zijn maximaal 2 inritten toegestaan.

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1 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.

9.2.2 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.

9.3 Gebruiksregels

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

9.3.1 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;
- g. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1**;
- h. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld **onder g. van dit artikel niet** in stand worden gehouden;
- i. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

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

9.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden ter plaatse van de ‘**specifieke bouwaanduiding – verbod aanbrengen oppervlakte verharding**’ 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 en/ of terreinophoging groter dan 100 m²;
- b. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 30 cm¹ op 1,3 m¹ hoogte boven het maaiveld;
- c. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

9.4.2 Voorwaarden

De in **artikel 9.4.1** genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in de **bestemmingsomschrijving**;
- 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.

9.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in **artikel 9.4.1** 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 10 Verkeer - Verblijfsgebied

10.1 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;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in **artikel 10.1** genoemde doeleinden worden gebouwd.

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

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 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 3,5 m¹ 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.

10.3 Gebruiksregels

10.3.1 Algemeen

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

10.3.2 Specifieke gebruiksregels

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 de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van prostitutie;
- c. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 10.1**;
- d. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld **onder d. van dit artikel niet** in stand worden gehouden;
- e. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'ontsluiting'**;
- e. kruisingen en overbruggingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken en bouwwerken ten behoeve van het beheer en onderhoud van het water en de waterlopen;
- h. de aanleg en instandhouding van de ecologische groenzone.
- i. ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer'**, een langzaam verkeersroute;
- j. enkel ter plaatse van de **functieaanduiding ontsluiting** zijn maximaal 2 inritten toegestaan.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in **artikel 11.1** bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde doeleinden worden gebouwd;
- b. op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- c. de maximale bouwhoogte van kunstwerken bedraagt 2 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt 1,5 meter.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de goothoogte en/of bouwhoogte, alsmede aan de situering en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan;
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

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

11.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in **artikel 11.4** ten behoeve van:

- a. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de onderhavige bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, 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.

met daaraan ondergeschikt

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. groenvoorzieningen en paden t.b.v. langzaam verkeer;
- e. tuinen en erven en hemelwaterinfiltratie;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 12.1** 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:

12.2.1 Algemeen

- a. Tenzij anders op de verbeelding aangeduid middels de **aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'** mag het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 - a. 50% voor vrijstaande woningen of ter plaatse van de **aanduiding 'vrijstaand'**;
 - b. 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1'** tot een maximum van 350 m²;
 - c. 50% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2'** tot een maximum van 270 m²;
 - d. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen, (vrijstaand) geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen;
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voldaan aan **artikel 26.1**;
- c. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding – verbod ondergronds bouwen**' is ondergronds bouwen, waaronder wordt verstaan het bouwen vanaf meer dan 1 m beneden maaiveld, niet toegestaan met uitzondering van het realiseren van waterberging;
- d. Ter plaatse van de **aanduiding 'aaneengebouwd'**, uitsluitend aaneengebouwde woningen conform bijbehorende planregels;
- e. Ter plaatse van de **aanduiding 'gestapeld'**, uitsluitend gestapelde woningen;
- f. Ter plaatse van de **aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, mag de hoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.
- g. Ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan'** is het toegestaan een nieuwe woning/ wooneenheid ten dienste van wonen te realiseren.
- h. Ter plaatse van de **aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'**, mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren tenzij:
 1. het vervangende nieuwbouw betreft;
 2. het een ontwikkellocatie met de **bestemming 'Wonen'** betreft zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen;
 3. op de verbeelding de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan'** is opgenomen.
 4. ter plaatse van de **aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'** het aangeduide aantal woningen nog niet is gerealiseerd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat het hoofdgebouw gebouwd dient te worden in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak of maximaal 1 m¹ voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt, uitgezonderd ter plaatse van de **aanduiding 'gevelijn Douven-Meijer'**, dan geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden binnen deze aanduiding;
- c. in aanvulling op het bepaalde in **artikel 12.2.2.b** geldt ten aanzien van de situering van de woning de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan én:
 1. ter plaatse van **de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1'** dient het hoofdgebouw minimaal 5 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 2. in geval van vrijstaande woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding 'vrijstaand en/ of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2'** dat het hoofdgebouw aan beide zijden minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd;
 3. in geval van aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding 'aaneengebouwd'**, het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelgrens dient te worden gebouwd met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelgrens dient te worden gebouwd;
 4. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding 'twee-aaneen'**, het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelgrens dient te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in **artikel 12.2.2.b** 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 1 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m².
- e. de maximale goothoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de **aanduiding 'maximum goothoogte (m)'** en/ of de in de **aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, de maximale bouwhoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de **aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'** en/ of in de **aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**, uitgezonderd:
 1. de vergunde maximale goot- en bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde in **artikel 12.2.2.e** 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 6,5 m¹ 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 10 m¹ bedraagt;
 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;

- g. 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 totale diepte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 m¹.
- h. in aanvulling op het bepaalde in **artikel 12.2.2.b** en **artikel 12.2.2.c** geldt ten aanzien van de situering van de woningen de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan én dat ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen in perceelsgrens toegestaan'** dat bouwen in de perceelsgrens is toegestaan..

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in **artikel 12.2.3 onder a.** geldt dat:
 - 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 - 2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd én dat 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 perceelgrens worden gebouwd;
 - 3. 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:
 - 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 3,3 m¹;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 - 1. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7 m¹ 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 bouwperceel mag maximaal 80 m² bedragen met uitzondering van kavels met een oppervlakte van 1.000 m² en meer waar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² is toegestaan.
- f. het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- g. indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

12.2.4 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.

12.2.5 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 mag maximaal 2 m¹ 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.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 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 het **artikel ‘afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk’** binnen bestemming Wonen’ met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlakte maat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in **dit artikel** en in het **artikel ‘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:
 - de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 12.1** en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

12.4.1 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. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 12.1**;
- d. de parkeernorm zoals bedoeld **onder c. van dit artikel** in stand wordt 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.
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

12.4.3 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 12.1**;
- 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 niet voldaan wordt aan de Flora- en faunawet;
- j. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.2**;
- k. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld **onder j. van dit artikel niet** in stand worden gehouden;
- l. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing;
- m. het gebruik van bebouwing zonder de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 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, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;
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) de bij de desbetreffende woning bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig worden aangelegd. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1**;
 - 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.

12.5.2 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 perceel voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1**;
- 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.

12.5.3 Realisatie waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van **artikel 12.4.3 onder m** omgevingsvergunning te verlenen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk op deze locatie; en
- b. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.

12.5.4 Waterbergingsfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid, bedoeld in **artikel 12.5.3** kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

12.6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Voor de locatie Pandelaar 14-16 te Gemert geldt dat als strijd met de bestemming in ieder geval het gebruiken van gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van bodemonderzoek en, als gevolg daarvan, sanering van de grond toegestaan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is het gebruiken van gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde toegestaan indien de bodem op basis van een bodemonderzoek is gevrijwaard als schone grond.

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

12.7.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden ter plaatse van de '**specifieke bouwaanduiding – verbod aanbrengen oppervlakte verharding**' 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 en/ of terreinophoging groter dan 100 m²;
- b. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 30 cm¹ op 1,3 m¹ hoogte boven het maaiveld;
- c. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

12.7.2 Voorwaarden

De in **artikel 12.7.1** genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in de **bestemmingsomschrijving**;
- 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.

12.7.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in **artikel 12.7.1** 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 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Voorrangsregeling

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

13.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

13.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **artikel 13.2** en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. de aanvrager van een reguliere bouwvergunning een rapport overlegt, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in **artikel 13.3 sub a** indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel **13.4.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

13.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 13.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 13.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

Beschrijving in hoofdlijnen: de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1 is toegekend aan het gebied met een hoge archeologische waarde voor een dorpskern. Door middel van een vooronderzoek moeten deze eventuele waarden in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden.

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1. Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
- b. het bouwen van bouwwerken is toegestaan met een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

14.3. Afwijken van de bouwregels

14.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 14.2** en toestaan dat binnen de geldende hoofdbestemming bouwwerken worden gebouwd groter dan 250 m² én dieper dan 0,40 meter, 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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.

14.3.2. Algemene afwijkingsregels

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

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

14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 14.4.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

14.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 14.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 14.1** 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.

14.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 14.2.** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 meter hebben.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1. Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' 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.

14.6.2. Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 15 Waarde - Archeologie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Voorrangsregeling

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

15.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m² én niet dieper dan 0,40 m¹ onder maaiveld.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 15.2.2 onder a.** en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 m¹, 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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.

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

15.4.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel **artikel 15.2.2** vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel **artikel 15.2.2** vermelde oppervlaktemaat

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 15.4.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

15.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 15.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 15.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat 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.

15.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 15.2.2** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de **aanduiding 'Waarde - Archeologie 3'** 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.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 4

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1. Algemeen

De voor '**Waarde - Archeologie 4**' 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 of te verwachten archeologische waarden.

16.2.2 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 4**'.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 500m² of minder diep reikt dan 0,4m¹ beneden maaiveld wel is toegestaan.

16.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 16.2.1.** 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.

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

16.3.1 Verbod werken en/ of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie 4**' 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 16.2.1.** vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;

- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 16.2.1.** vermelde oppervlaktemaat.

16.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 16.3.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

16.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 16.3.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 16.1** 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.

16.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '**Waarde - Archeologie 4**' 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 16.2.1** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40m¹ hebben.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de **aanduiding 'Waarde - Archeologie 4'** 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.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 5

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Verbod

1. Het is verboden binnen de voor '**Waarde - Archeologie 5**' aangewezen gronden gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen.
2. Het verbod geldt niet als:
 - a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
 - b. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of in het geval de bodemverstoring dieper is dan 40 cm de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m².

17.2.2 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**'.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in **artikel 17.2.1** voor het oprichten van bouwwerken 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; 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.

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

17.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in **artikel 17.1** bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage en het verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 17.4.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 17.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 17.4.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt 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.

17.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '**Waarde - Archeologie 5**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring daarbij meer dan 40 cm¹ bedraagt en de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan 2.500 m².

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Wijziging begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen de **dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'** toevoegen dan wel 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.

Artikel 18 Waterstaat - Waterlopen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- b. de instandhouding en bescherming van de ondergrondse en bovengrondse waterlopen;
- c. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'ontsluiting'**;
- d. kruisingen en overbruggingen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterlopen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige **artikelen** prevaleert de bestemming Waterstaat.

18.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

18.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing van het bepaalde in **artikel 18.2** en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterlopen.

18.4 Aanlegvergunning

18.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;

- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 18.4.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 18.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterlopen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

20.1 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, (landschappelijke) inpassing en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan:
 - i. een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan/ (landschappelijke) inpassingsplan;
 - ii. een door het bevoegd gezag 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 parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1**. 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;
- h. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan, dienen:
 - i. de (groen)voorzieningen zijn gerealiseerd én daarna als zodanig in stand worden gehouden;
 - ii. de kwaliteitsverbeteringen zijn gerealiseerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan en indien van toepassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de regels én als zodanig duurzaam in stand worden gehouden.

- i. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

20.2 Afwijking van bouwregels

20.2.1 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.

20.3 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 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. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

21.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde **artikel 21.1** indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

21.3 Verboden ander gebruik

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

21.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval:

- a. Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak;
- b. indien het door bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan/ (landschappelijke) inpassingsplan niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- c. indien niet binnen uiterlijk twee jaar, na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan, een door het bevoegd gezag goedgekeurde kwaliteitsverbetering en indien van toepassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de regels, is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- d. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1** en/ of deze parkeerregeling niet duurzaam in stand wordt gehouden. 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. indien niet wordt voldaan aan de realisatie en instandhouding van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm).
- f. Binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning of wijzigingsplan op grond van dit bestemmingsplan dient de kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in de specifieke afwijkings- en wijzigingsregels gerealiseerd te zijn. Deze dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.

21.5 Niet strijdig gebruik

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 vereist is en deze is verleend.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Geluidzone - industrie

22.1.1 Bouwregels

Ten aanzien van de **aanduiding 'geluidzone - industrie'** geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

22.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen van het bepaalde in artikel 22.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

22.2 Vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotoop

22.2.1 Bestemmingsomschrijving

Op de gronden met de **gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone -bijenkorf - molenbiotoop 1'** en **'vrijwaringszone – bijenkorf - molenbiotoop 2'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming en de daaronder begrepen de bebouwingsvrije zone, mede bestemd voor:

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

22.2.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de **gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone -bijenkorf - molenbiotoop 1'** en **'vrijwaringszone – bijenkorf - molenbiotoop 2'** mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de **aanduiding 'vrijwaringszone –bijenkorf - molenbiotoop 1'** (straal is 100m¹) bedraagt 5 m¹;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de **aanduiding 'vrijwaringszone – bijenkorf - molenbiotoop 2'** is de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + (3,24).

22.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bebouwing met een grotere hoogte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

22.2.4 Gebruiksregels

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

- a. beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan in **artikel 22.2.2 onder a.** als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

22.2.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikelen 22.2.2 en 22.2.4** voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan wordt dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van **artikelen 22.2.2 en 22.2.4**.

22.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop Wilibrordus

22.3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' en 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming en de daaronder begrepen de bebouwingsvrije zone, mede bestemd voor:

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

22.3.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de **aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1'** en **'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2'** mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte binnen vrijwaringszone – molenbiotoop 1 bedraagt 0 m¹;
- b. binnen de op de plankaart aangegeven vrijwaringszone – molenbiotoop 2 geldt als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66.

22.3.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde onder **artikel 22.3.2** is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:

- a. het betreft een bouwwerk met een bestaande grotere hoogte; of
- b. het betreft een bouwwerk, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht, en waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. de hoogte en breedte blijft binnen de contouren (hoogte, breedte) van de bouwwerken waarachter deze wordt opgericht;
 - 2. het bouwwerk wordt aan een bestaand bouwwerk gebouwd dan wel vrijstaand opgericht binnen een afstand van ten hoogste 10 m¹ van bestaande bouwwerken;
 - 3. de uitbreiding van het vloeroppervlak van krachtens deze bepaling opgerichte bouwwerken mag in totaal niet meer bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd.

22.3.4 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 22.3.1** en zijn dus verboden:

- a. beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan in **artikel 22.3.2 onder a. en b.** als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

22.3.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikelen 22.3.2 en 22.3.4** voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan word dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van **artikelen 22.3.2 en 22.3.4**.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Algemeen

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 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 wordt voldaan aan de aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 26.1**.

23.2 Wijziging erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse enkelbestemmingen door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in een erfinrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan blijkt dat wordt voldaan aan het volgende:
 1. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan;.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 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 25 Algemene procedureregels

25.1 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.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Parkeerregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017 en opgenomen als bijlage van deze regels;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld **onder sub a en b** gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. voor gebruiksveranderingen die zijn ontstaan na vaststelling van het onderliggende paraplubestemmingsplan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub d. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- f. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 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 het bepaalde dit **artikel onder a.** een omgevingsvergunning verlenen 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.

27.2 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 dit **artikel 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 **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 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019”.