

Planregels

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018”

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	Groen.....	26
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	28
Artikel 6	Wonen	30
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	36
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	39
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	42
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	42
Artikel 10	Algemene bouwregels	42
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 15	Algemene procedureregels.....	51
Artikel 16	Overige regels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 17	Overgangsrecht	53
Artikel 18	Slotregel.....	54

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 2018” met identificatienummer NL.IMRO.1652.Stedelijk102018-VA01 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 hekwerk bestaande uit palen met bedrading c.q. 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 Monumentenwet 1988 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*

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

1.79. *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. *industrieel bedrijf*

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

1.83. *intensieve veehouderij*

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

1.84. kap

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

1.85. 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;

1.86. 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;

1.87. landschappelijke inpassing

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

1.88. 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;

1.89. 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;

1.90. 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);

1.91. maatvoeringaanduiding

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

1.92. 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;

1.93. molenbiotop

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

1.94. 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;

1.95. natuurlijke poel

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

1.96. nevenfunctie

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

1.97. 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;

1.98. omgevingsvergunning

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

1.99. ondergeschied

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

1.100. ondergeschikte functie

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

1.101. 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;

1.102. 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;

1.103. 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;

1.104. 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;

1.105. overig bouwwerk

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

1.106. overige dienstverlening

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

1.107. 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;

1.108. 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;

1.109. 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;

1.110. patiowoning

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

1.111. peil

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

1.112. 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.;

1.113. *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;

1.114. *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;

1.115. *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;

1.116. *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;

1.117. *staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten*

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

1.118. *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;

1.119. *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.;

1.120. *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;

1.121. 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;

1.122. 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;

1.123. 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;

1.124. twee aaneen gebouwde woningen

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

1.125. vergund

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

1.126. *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;

1.127. *volkstuin*

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

1.128. *voorgevel*

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

1.129. *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;

1.130. *voorerfgebied*

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.131. *(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;

1.130 *waterhuishouding*

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

1.131. *watervoorziening*

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.132. *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.

1.133. *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;

1.134. *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;

1.135. *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;

1.136. *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;

1.137. *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;

1.138. *woonblok*

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.139. *woning in gesloten bebouwing*

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

1.140. *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 voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.141. *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);

1.142. (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;

1.143. zadeldak

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

1.144. zakelijke dienstverlening

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

1.145. zijgevel

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

1.146. 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;

1.148 zorgplaats

de huisvesting van één bewoner met een zorgvraag;

1.149 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 (zijdellingse) 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.

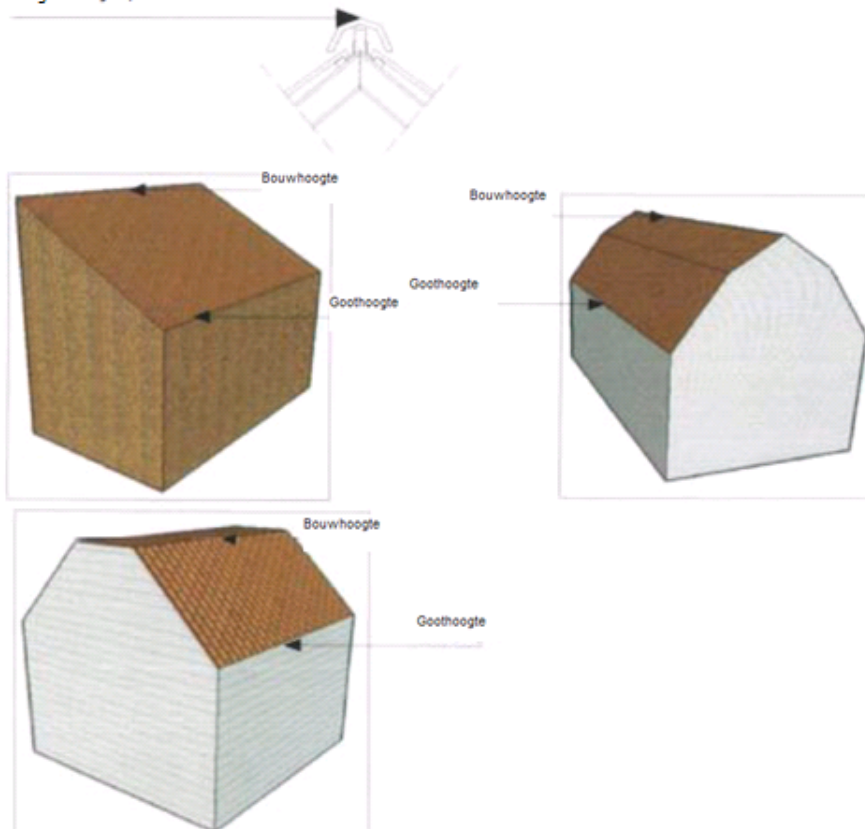
2.3 afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Bouwhoogte = hoogste punt van het bouwwerk



2.5 breedte van bouwpercelen

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

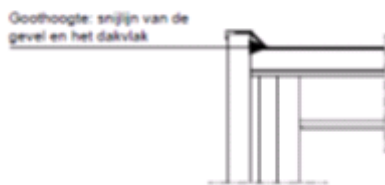
2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande:

1. dat goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
2. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap. Waarbij de druiplijn van een rieten kap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het muurvlak;
3. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen exclusief ondergronds bouwen.

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidsmuren.

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor:

- a. uitsluitend industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven;
- b. uitsluitend industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3 en 4 die vergund zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan én als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid, zijn bestemd voor:
 - de **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'**, één transportbedrijf toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;

alsmede bedrijven als bedoeld in **artikel 3.1 onder a**;

- c. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 3.1 onder a. en b.**;
- d. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van het bedrijf;
- e. productiegebonden detailhandel met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen';
- f. wonen voor zover vergund, al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

en specifiek bestemd voor:

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

- g. de **functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf'**, één **transportbedrijf** toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid én conform bijbehorende planregels;
- h. de **maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwingspercentage'**, is het -in tegenstelling tot de algemene bouwregels- toegestaan, een bebouwingspercentage te realiseren conform dit aangegeven percentage of minder;

met de daarbij behorende:

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

met daaraan ondergeschikt:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemeen

- a. de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan vergunde bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen, met dien verstande dat wanneer de bebouwing afwijkt van hetgeen in de hierna volgende planregels is aangegeven de afwijking niet mag worden vergroot;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. voor bedrijven geldt een maximale kavelgrootte van 5.000 m²;
- d. productiegebonden detailhandel is enkel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van de hoofdbedrijfsactiviteiten van het bedrijf. 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. uitgezonderd is productiegebonden detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Op of in de in **dit artikel** bedoelde gronden mag gebouwd worden met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de vergunde bouw- en goothoogte;
 2. de goothoogte van een direct aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag niet meer dan 3 m¹ bedragen.
- b. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en per bouwperceel toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid;
- c. de bouw- en goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de vergunde bouw- en goothoogte;
- d. de maximale inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 750 m³ exclusief ondergronds bouwen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelgrens met een bouwhoogte van 3 m¹ of meer geldt: dat het dak waarmee het bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt een dakhelling dient te hebben van maximaal 45° en dat de dakhelling op de zijdelingse perceelgrens dient te zijn georiënteerd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 80 m² bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd, mits:
 1. de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;

2. de breedte van de erker niet meer dan 60% en van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt, en;
3. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte voor antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen mits deze niet hoger is dan de nokhoogte van bijbehorend bijgebouw;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van luifels mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag maximaal 12 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m¹ bedragen.

3.3 Afwijkingen van de bouwregels

3.3.1 Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. **artikel 3.2.1 onder b.** voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, indien noodzakelijk in verband met de functie van een bouwwerk, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bouwvlak 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 3.2.2 en artikel 3.2.3** 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.4.1 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:

- a. uitoefening van een ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf;
- b. BEVI-inrichtingen;
- c. buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfspercelen, met uitzondering voor het stallen van auto's voor bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's;
- d. detailhandel;

- e. detailhandel van de verkoop van motorvoertuigen en motorvoertuigenbrandstoffen alsmede beperkte verkoop van artikelen als ondergeschikte nevenactiviteit en/of in directe samenhang met de bedrijfsactiviteiten;
- f. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening;
- g. horeca;
- h. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen; seksinrichtingen en escortbedrijf;
- j. wonen;
- k. de uitoefening van zelfstandige kantoren;
- l. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 16.1**;
- m. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld **onder l. van dit artikel niet** in stand worden gehouden;
- n. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 3.1 onder a.** voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar welke qua milieubelasting daaraan gelijkwaardig is, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf zowel binnen als buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
- b. 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, stofuitwerp, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en de verkeers aantrekkende werking.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van de op de verbeelding geprojecteerde bouwgrenzen c.q. bouwvlak met betrekking tot de in **artikel 3.1 onder b.** genoemde bedrijven, ten behoeve van de praktische uitvoering van bouwplannen in verband met uitbreidingen of herschikking van bedrijfsgebouwen, mits:
 - 1. het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
 - 2. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieu-aspecten c.q. belasting van het milieu gewenst is, rekening is gehouden met de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen in de omgeving;
 - 3. er geen sprake is van strijdigheid met of strijdigheid ontstaat met de voorschriften, voortvloeiende uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een AmvB op grond van de Wet milieubeheer.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.3 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:

4.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan, wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in **artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo** 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 16.1**;
- 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.

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

4.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

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

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

4.4.2 Voorwaarden

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

- a. zij verband houden met 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.

4.4.3 Uitzonderingen

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

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn 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 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 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 langzaamverkeerroutes;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. terras.

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in **artikel 5.1** genoemde doeleinden worden gebouwd.

5.2.2 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.

5.2.3 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.

5.3 Gebruiksregels

5.3.1 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:

5.3.2 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 15.2**;
- 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 6 Wonen

6.1 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;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 6.1** 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:

6.2.1 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 (bouw)perceel niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen of ter plaatse van de **aanduiding 'vrijstaand'**;
 2. 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1'** tot een maximum van 350 m²;
 3. 50% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2'** tot een maximum van 270 m²;
 4. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen of ter plaatse van de **aanduiding 'twee-aaneen'**, (vrijstaand) geschakelde woningen of ter plaatse van de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – (vrijstaand) geschakeld'**, aaneen gebouwde woningen of ter plaatse van de **aanduiding 'aaneengebouwd'**;
- b. In afwijking van het voorafgaande geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn;
- c. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voldaan aan **artikel 16.1**.

6.2.2 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;
- c. in aanvulling op het bepaalde in **artikel 6.2.2.b** geldt tevens 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 voorste perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt, uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de **aanduiding ‘gevellijn’**, dan geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden in gevellijn;
 2. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - gevellijn Dakworm’**, dan geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden binnen deze aanduiding;
- d. in aanvulling op het bepaalde in **artikel 6.2.2.b** en **artikel 6.2.2.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:
 1. in geval van vrijstaande woningen en/ of ter plaatse van de **aanduidingen ‘vrijstaand’**, **‘specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1’** en **‘specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2’** dat het hoofdgebouw aan beide zijden minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd;
 2. in geval van aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding ‘aaneengebouwd’**, dat 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 3m¹ uit de perceelgrens dient te worden gebouwd;
 3. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding ‘twee-aaneen’**, dat het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelgrens dient te worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bouwen in perceelsgrens toegestaan’** dat bouwen in de perceelsgrens is toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde in **artikel 6.2.2.b** en **artikel 6.2.2.c** 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.
- f. de maximale goothoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’** en de maximale bouwhoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’**, uitgezonderd:
 1. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – patio 1’** waar de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 m¹ en 8 m¹ bedragen;
 2. de vergunde maximale goot- en bouwhoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde in **artikel 6.2.2.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;
- h. 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.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in **artikel 6.2.3 onder a.** geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1 m¹ 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 zoals aangeduid ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum goothoogte bijbehorende bouwwerken (m)’** en in alle andere gevallen bedraagt de maximale bouwhoogte:
 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 (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen met uitzondering van kavels met een oppervlakte van 1.000 m² en meer waar een vrijstaand bijbehorende 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 bijbehorende bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

6.2.4 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.

6.2.5 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 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 (bouw)perceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in **dit artikel** en in 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:
 - a) de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op)aangrenzende gronden;
 - b) het uitzicht;
 - c) de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel
 - d) de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - e) waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 6.1** en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

6.4.1 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 16.1**;
- 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.

6.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in **artikel 6.1**;
- 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 16.1**;
- 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.

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Het is niet toegestaan de op de locatie Dakworm ongen. te Bakel te bouwen nieuwe woning als woning in gebruik te nemen, indien die woning wordt gesitueerd op een afstand van [] minder dan 5 m van de bestaande propaantank op het aangrenzende perceel Dakworm 1 te Bakel, waarbij op het perceel Dakworm ongen. ook een propaantank aanwezig dient te zijn.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 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 16.1**;
 - 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.

6.5.2 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 16.1**;
- 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.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 4**' 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

1. Het is verboden binnen de voor '**Waarde - Archeologie 4**' 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 40cm onder het bestaande maaiveld of in het geval de bodemverstoring dieper is dan 40 cm de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

7.2.2 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**'.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in **artikel 7.2.1** voor het oprichten van bouwwerken waarbij de grond meer dan 40 cm¹ wordt verstoord en de oppervlakte van de verstoring meer bedraagt dan 500 m² 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.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in **artikel 7.1** bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen 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. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 7.4.1** 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.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 7.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 7.4.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat 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.

7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor **'Waarde - Archeologie 4'** aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring daarbij meer dan 40 cm¹ bedraagt en de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan 500 m².

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijziging begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen de **dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'** 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 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 40cm 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.

8.2.2 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**'.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in **artikel 8.2.1** 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.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in **artikel 8.1** bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen 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.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 8.4.1** 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.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 8.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 8.4.1** 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.

8.5 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.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 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: een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan/ (landschappelijke) inpassingsplan en indien van toepassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) 5a, 6b, 7b, 8a, 9a en 9b behorende bij de regels én 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 16.1**. 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:
 1. de (groen)voorzieningen zijn gerealiseerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan/ landschappelijk inpassingsplan en indien van toepassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) 5a, 6b, 7b, 8a, 9a en 9b behorende bij de regels én als zodanig in stand gehouden;

2. de kwaliteitsverbeteringen zijn gerealiseerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan en indien van toepassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) 6a behorende bij de regels én als zodanig duurzaam in stand worden gehouden.

10.2 Afwijking van bouwregels

10.2.1 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.

10.3 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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);

11.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde **artikel 11.1** indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.3 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

11.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan: het gebruik van de gronden en bebouwing binnen het desbetreffende bestemmingsvlak:

- a. indien niet binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan/ landschappelijk inpassingsplan en indien van toepassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n)) 5a, 6b, 7b, 8a, 9a en 9b behorende bij de regels, is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. 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) behorende bij de regels, is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- c. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 16.1** 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.

11.5 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 is en deze is verleend.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Veiligheidszone - leiding

- a. In afwijking van het bepaalde bij de verschillende onderliggende bestemmingen is het verboden op de gronden binnen de **gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leiding'** enig kwetsbaar of beperkt kwetsbaar objecten te bouwen of in gebruik te hebben:

Soort Leiding	Plaatsgebonden risico 10^{-6}
24"-RRP productenleiding	45,2 m ¹ aan weerszijden van de hartlijn van de leiding
36"-RRP ruwe olieleiding	38,1 m ¹ aan weerszijden van de hartlijn van de leiding

- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder sub a en kwetsbare objecten en beperkt kwetsbaar objecten als genoemd in **artikel 1, lid 1, sub b, onder I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen** toestaan, mits uit milieuhygiënisch onderzoek is gebleken dat de externe risico's aanvaardbaar zijn.

12.2 Vrijwaringszone – bijenkorf - molenbiotoop

12.2.1 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:

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

12.2.2 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:

- de maximale bouwhoogte ter plaatse van de **aanduiding 'vrijwaringszone-bijenkorf-molenbiotoop 1'** (straal is 100 m¹) bedraagt 5 m¹;
- 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).

12.2.3 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 m¹ van bestaande bouwwerken.

12.2.4 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 12.2.2 onder a.** als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

12.2.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikelen 12.2.2 en 12.2.4** 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 12.2.2 en 12.2.4**.

12.3 Vrijwaringszone - waterloop

12.3.1 Aanduidingsregels

De gronden met de **aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop'** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

12.3.2 Bouwregels

Op gronden met de **aanduiding 'Vrijwaringszone - waterloop'** is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

12.3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikel 12.3.2** ten behoeve van bebouwing, die is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende andere bestemming, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt toegebracht aan het belang van de waterhuishouding.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat ter zake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van omgevingsvergunning wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

12.3.4 Strijdig gebruik

Het is verboden handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te laten staan, liggen of drijven.

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

- a. Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het in de grond aanbrengen, wijzigen, hebben, onderhouden of uit de grond verwijderen van voorwerpen en beplanting;
 - 2. boren of sonderen in de grond;
 - 3. het verhogen of verlagen van het maaiveld;
 - 4. het aanleggen van oppervlakteverharding van meer dan 100 m²;
- b. Het verbod bedoeld onder a. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken en/of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de beschermingsfunctie ten behoeve van de waterloop.
- d. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder a. wordt pas verleend nadat terzake advies is ingewonnen bij de beheersinstantie van de in de bestemmingsomschrijving bedoelde waterloop; de beslissing inzake het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt aan genoemde instantie medegedeeld.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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 16.1**.

13.2 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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.

14.2 Beschermd monumenten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

- a. de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'** kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een monument;
- b. de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument'** kan worden toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'monument' heeft gekregen;
- c. de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'** kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een monument;
- d. de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument'** kan worden toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'monument' heeft gekregen;
- e. de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'** kan worden opgeheven indien er geen sprake meer is van een beeldbepalend pand;
- f. de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'** kan worden toegevoegd indien een bouwwerk of gebied de status 'beeldbepalend pand' heeft gekregen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 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 16 Overige regels

16.1 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 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018”.