

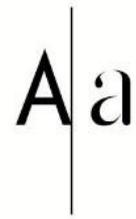
A | a

BA

Bestemmingsplan Roessel 2 Bakel

Regels

Gemeente Gemert-Bakel



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Roessel 2 Bakel
Auteur(s):	Frank van der Putten & Willem van Wagenberg
Gemeente:	Gemert-Bakel
Projectnaam:	Bestemmingsplan Roessel 2 Bakel
Projectnummer:	20008
Datum:	15 augustus 2023
Status:	Ten behoeve van vaststelling
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

H1	Inleidende regels	4
	Artikel 1 Begrippen	4
	Artikel 2 Wijze van meten	13
H2	Bestemmingsregels	15
	Artikel 3 Groen	15
	Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied	17
	Artikel 5 Wonen	19
	Artikel 6 Waarde – Archeologie 3	27
H3	Algemene regels	30
	Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	30
	Artikel 8 Algemene bouwregels	30
	Artikel 9 Algemene gebruiksregels	31
	Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	32
	Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	32
	Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	33
	Artikel 13 Algemene procedureregels	33
	Artikel 14 Overige regels	33
H4	Overgangs- en slotregels	35
	Artikel 15 Overangsrecht	35
	Artikel 16 Slotregel	36

Bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Beplantingsplan

Bijlage 3: Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan partiële herziening "Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel" met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPRoessel2-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Verbeelding

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

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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 Aaneengebouwde woningen

Een blok van meer dan twee woningen die aaneen zijn gebouwd 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 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.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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 voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.15 Archeologische verwachting

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

1.16 Archeologische waarden

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

1.17 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 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.

1.19 Beeldkwaliteit

Waardering en herkenning van alle visuele waarnemingen vanaf een bepaalde locatie.

1.20 Beeldkwaliteitsplan

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in het als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, danwel een later door de raad vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

1.21 Begane grondlaag

De bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.22 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:

- legaal gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Vergund gebruik waar op basis van het overgangsrecht geen aanspraak meer op gemaakt kan worden valt niet onder bestaand gebruik.

1.23 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.26 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 mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming.

1.27 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.

1.28 Bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk.

1.29 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.30 Bouwhoogte

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

1.31 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.

1.32 Bouwpeil

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

1.33 Bouwperceel

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

1.34 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.35 Bouwvlak

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

1.36 Bouwwerk

Elke bouwkundige constructie van enige omvang welke indirect duurzaam met de aarde verbonden is.

1.37 Dakopbouw

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

1.38 Dakvlak

Schuin of horizontaal vlak van het dak.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 Gebouw

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

1.42 Gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken.

1.43 Gemeenschappelijke voorzieningen

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

1.44 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.

1.45 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.

1.46 Hoofdgebouw

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

1.47 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.

1.48 Infiltratie

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

1.49 Kap

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

1.50 Landschappelijke inpassing

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

1.51 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.

1.52 Omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.53 Ondergeschild

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

1.54 Ondergeschildte functie

Functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt.

1.55 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.

1.56 Overig bouwwerk

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

1.57 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.

1.58 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.

1.59 Patiowoning

Woning ten dienste wonen met open binnenplaats die aan tenminste drie zijden met gebouwen wordt omsloten.

1.60 Peil

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

1.61 Twee-aaneen-gebouwde woningen

Woningen die onderdeel uitmaken van een blok van twee woningen die aaneen zijn gebouwd.

1.62 Vergund

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

1.63 Voorgevel

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

1.64 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.

1.65 Voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.66 Waterberging

Een voorziening voor het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water met een capaciteit van minimaal 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak.

1.67 Waterhuishouding

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

1.68 Watervoorziening

Waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water.

1.69 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.

1.70 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.

1.71 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.

1.72 Zijgevel

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

1.73 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

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

2.2 Afstand tot de bestemmingsgrens

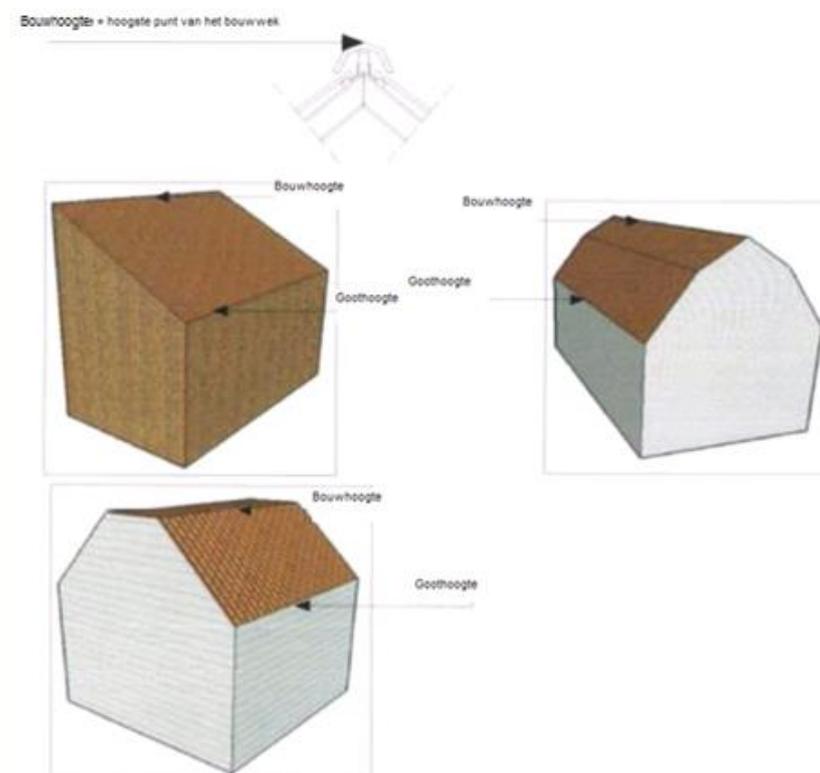
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.3 Afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk

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



2.5 Breedte van bouwpercelen

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

2.6 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 Goothoogte van een bouwwerk

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

- 1 Dat goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden.
- 2 Dat 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 Dat voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 Inhoud van een bouwwerk

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

2.9 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 Oppervlakte van een bouwwerk

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

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- h. 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 onderstaande bepalingen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

3.2.1 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Gebruiksregels

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

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. Het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. Standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- c. Opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. Het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- f. Opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen;
- g. Indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;
- h. De parkeervoorzieningen, zoals bedoeld onder g. van dit artikel niet in stand worden gehouden;
- i. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van het (landschappelijke) inpassingsplan zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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 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 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 14.1;
- d. De parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder c van dit artikel niet in stand worden gehouden.

Artikel 5 Wonen

5.1 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 aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;

met daaraan ondergeschikt:

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

5.2 Bouwregels

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

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

5.2.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'patio' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
- f. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'plat dak' zijn uitsluitend woningen met een horizontaal dakvlak toegestaan;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mag de hoogte niet meer bedragen dan aangegeven;

- h. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan aangegeven;
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)', mag de dakhelling niet minder of niet meer bedragen dan aangegeven;
- j. Het totale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 - 1 50% voor vrijstaande woningen of ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand'.
 - 2 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen'.
 - 3 60% van aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.
- k. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'patio' dient een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig te zijn.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij:
 - 1 Deze 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;
 - 2 In geval van een vrijstaande woning het hoofdgebouw aan beide zijden minimaal 2 meter uit de perceelsgrens gebouwd dient te worden;
 - 3 In geval van twee-aaneen gebouwde woningen het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 2 m uit de perceelsgrens gebouwd dient te worden;
 - 4 In geval van aaneen gebouwde woningen het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens 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 2 m uit de perceelsgrens gebouwd dient te worden.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub a zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 6 m².
- c. Met uitzondering van de vergunde goot- en bouwhoogte is een maximale goothoogte toegestaan zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. In afwijking van het voorafgaande mogen goot- en bouwhoogte:
 - 1 Met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:

- a (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.
- b (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 Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'plat dak' voor een oppervlakte van maximaal 50% van het hoofdgebouw afwijken tot een maximale bouwhoogte van 7 meter.
- e. De maximale diepte van een hoofdgebouw is 15 m¹.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. In afwijking van het voorafgaande 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:
 - a Van de erker niet meer dan 60% van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt. En;
 - b Van de luifel niet meer dan 40% van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- c. De maximale goothoogte bedraagt 3,3 m¹;
- d. De maximale bouwhoogte bedraagt:
 - 1 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7 m¹ bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken.
 - 2 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

- e. De totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag maximaal 80 m² bedragen met uitzondering van kavels met een oppervlakte van 1.000 m² en meer waar de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² is toegestaan;
- f. Het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- g. Indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

5.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

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

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

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen en mits deze minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. De bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 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 5.5.2 'afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk' binnen bestemming Wonen' met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. Deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale 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.
 - 3 Aan een op grond van deze bepaling verleende omgevingsvergunning dient het voorschrift te worden verbonden dat hiermee vergunde bebouwing binnen drie maanden moet worden verwijderd nadat de behoefte aan deze bebouwing vanwege mantelzorg, mindervaliditeit of mantelzorg niet meer bestaat.

5.4 Gebruiksregels

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

5.4.1 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 14.1;
- d. De parkeervoorzieningen 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.

5.4.2 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-, escort-, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in artikel 5.1;
- b. De uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. De uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. Voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg;
- e. Als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. Het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. De verkoop van motorbrandstoffen;
- h. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. Indien niet wordt voldaan aan de voorzieningen zoals opgenomen in artikel 14.1 en artikel 14.2;
- j. De voorzieningen zoals genoemd in artikel 14.1 en 14.2 (parkeervoorzieningen en waterberging) niet in stand worden gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 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 Geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekking.
 - 2 Vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.
 - 3 Het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft.
- c. Het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen 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 14.1;
- 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.

5.5.2 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 14.1;
- e. De afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- f. Het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofgebouw;
- g. Indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

5.6 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken te realiseren en te gebruiken binnen de bestemming 'Wonen', die niet voldoen de randvoorwaarden zoals opgenomen in 'Bijlage 1 – Beeldkwaliteitsplan'.

5.7 Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Wonen', indien de groene inrichting conform 'Bijlage 2 – Beplantingsplan' binnen twee jaar (24 maanden) na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan niet volledig is uitgevoerd dan wel niet volledig in stand wordt gehouden, zolang als de instandhouding van de groene inrichting in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voorrangsregeling

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

6.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 100 m² én niet dieper dan 0,40 m¹ onder maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 100 m² en dieper dan 0,40 m¹, onder de voorwaarden dat:

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

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

6.4.1 Verbod

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

- a. Het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel 6.2.2 vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen.
- b. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels.
- c. Het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel 6.2.2 vermelde oppervlaktemaat.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager 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.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

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

6.7 Voorwaardelijke verplichting

De gronden binnen het bestemmingsplan mogen pas overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming worden gebruikt zodra alle gronden binnen het gehele bestemmingsplan naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate archeologisch onderzocht zijn en uit dit onderzoek geen beletselen voor dit gebruik zijn gebleken. Deze verplichting laat de verplichtingen vermeld in artikel 6 onverlet.

H3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, (landschappelijke) inpassing, waterhuishouding en beeldkwaliteit.
- c. 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;
- d. Bouwplannen dienen te voldoen aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1 tenzij in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
- e. Bouwplannen dienen te voldoen aan de regeling voor waterberging conform artikel 14.2.

8.2 Afwijking van bouwregels

8.2.1 Afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt.

8.3 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

9.2 Bestaand legaal gebruik

Indien bestaand, legaal/vergund gebruik afwijkt of in strijd is met de regels van de hoofdbestemming uit hoofdstuk 2, wordt dit gebruik als toelaatbaar beschouwd.

9.3 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.

9.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval:

- a. Indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1 en 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.

9.5 Niet strijdig gebruik

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

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - bodemsanering

Het gebruik van de gronden binnen het plangebied overeenkomstig de bestemming is pas toegestaan nadat de vereiste onderzoeken naar aard en omvang van de binnen het plangebied aanwezige bodemverontreinigingen hebben plaatsgevonden en de bodem is gesaneerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

10.2 Overige zone – groene erfafscheiding

In aanvulling op hoofdstuk 2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene erfafscheiding' een verplichting tot de aanleg en instandhouding van een groene erfafscheiding.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 50 m³ bedraagt;
- c. De bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 m¹ boven N.A.P.;
- d. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m¹;
- g. Parkeren, voor zover wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 14.1;
- h. Waterberging, voor zover wordt voldaan aan de regeling zoals opgenomen in artikel 14.2.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

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

- a. In de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de wijziging ten hoogste 5 m¹ bedraagt
 - 2 het een wijziging betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad
 - 3 ter plaatse van de wijziging geen sprake is van Natuur Netwerk Brabant (NNB)
- b. Het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m¹ welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd;
- c. Ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven zones indien de daaraan gekoppelde welstandszone als bepaald in de welstandsnota als gevolg van een door de gemeenteraad opnieuw vast te stellen welstandsnota en daarbij behorende gewijzigde welstandszones zouden worden gewijzigd.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 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 14 Overige regels

14.1 Parkeerregeling

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen 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, tenzij in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel 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. van dit artikel 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.

14.2 Waterberging

- a. Voordat de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 3 tot en met 6 moet, tenzij het gaat om op het moment van de inwerkingtreding van dit plan bestaand gebruik, een waterberging worden gerealiseerd waarbij deze waterberging na realisatie in stand moet worden gehouden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk;
 - 2 Er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.
- c. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid zoals genoemd onder sub b. van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan: partiële herziening "Gemert-Bakel Roessel 2 Bakel".

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Beplantingsplan

Bijlage 3: Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

Bijlage 1

Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2

Beplantingsplan



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl