

[direct naar inhoud van Regels](#)

Ommuurde tuin, Kasteel Gemert

Regels

Plan: Ommuurde tuin, Kasteel Gemert

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- Omhoog

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Groen - Kasteel fase 2a](#)
 - [Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied](#)
 - [Artikel 5 Wonen - Kasteel fase 2a](#)
 - [Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 7 Anti-dubbeltelregel](#)
 - [Artikel 8 Algemene bouwregels](#)
 - [Artikel 9 Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 10 Algemene afwijkingsregels](#)
 - [Artikel 11 Algemene wijzigingsregels](#)
 - [Artikel 12 Algemene procedureregels](#)
 - [Artikel 13 Overige regels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 14 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 15 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, Kasteel Gemert' met het identificatienummer NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-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 aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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

1.7 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;

1.8 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;

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;

1.12 beeldkwaliteit

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

1.13 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;

1.14 beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

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

1.15 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;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 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 van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwpeil

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

elke bouwkundige constructie van enige omvang welke direct of indirect duurzaam met de aarde is verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.28 bouwwerk geen gebouw zijnde

een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 cultuurhistorisch waardevol complex

ensemble van bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving met aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken;

1.32 dakopbouw

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

1.33 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.34 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 mits deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.35 gebouw

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

1.36 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;

1.37 half verharding

doorlatende verharding bestaande uit een wegdek met een zeer hoge (water)doorlatendheid, zoals graskeien, grasbetontegels, grind, steenslag of schelpen;

1.38 hoofdgebouw

gebouw, of een 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;

1.39 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;

1.40 kap

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

1.41 omgevingsvergunning

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

1.42 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;

1.43 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;

1.44 patiowoning

woning met open binnenplaats die aan tenminste twee zijden met gebouwen wordt omsloten;

1.45 peil

het bouwpeil op een gemiddelde maaiveldhoogte van 15,05 meter +NAP;

1.46 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in 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 erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 teeltondersteunende voorziening moestuin

een voorziening in, op of boven de grond die voor moestuinen, niet zijnde een agrarisch bedrijf, wordt gebruikt en zorgt voor plantondersteunende constructies, zoals ten behoeve van bonen en tomaten. Dit betreffen uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, wandelkappen en klimconstructies voor bonen, tomaten, komkommers, pompoenen etc. Niet toegestaan zijn acryldoek, schaduwhallen en hagelnetten;

1.48 voorgevel

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 waterhuishouding

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

1.52 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;

1.53 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de 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 de 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0028.jpg"

2.5 de 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 de 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 bouwonderdelen, 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;

afbeelding "i_NL.IMRO.1652.BPMommuurdetuin-ON01_0029.jpg"

2.8 de 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 scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - Kasteel fase 2a

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen - Kasteel fase 2a](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken;
- b. moestuinen, teeltvakken, inclusief teeltondersteunende voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kas' een kas;
- d. een monumentale muur inclusief bestaande opstallen;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de complexomschrijving monumenten, zoals opgenomen in bijlage [5](#);

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in lid [3.1](#) worden gebouwd en gelden de onderstaande bepalingen, tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

3.2.1 Bouwwerken van openbaar nut en bestaande opstallen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - nieuwbouw' is de bouw van bouwwerken van openbaar nut niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;

- c. de oppervlakte en bouwhoogte van bestaande opstallen bedraagt de bestaande oppervlakte en bouwhoogte.

3.2.2 Kas

Voor het bouwen van een kas gelden de onderstaande bepalingen:

- a. een kas is uitsluitend toegestaan ten dienste van hetgeen onder lid [3.1](#) sub b is omschreven;
- b. een kas mag uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kas' worden gebouwd;
- c. het oppervlakte van een kas bedraagt maximaal 75 m²;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,0 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - nieuwbouw' is binnen 5 meter vanaf de monumentale muur de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - nieuwbouw' is binnen 5 meter vanaf de monumentale muur de bouw van teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van moestuinen en teeltvakken niet toegestaan;
- c. het bouwen van antennes en vlaggenmasten is niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
- e. het bouwen van speelvoorzieningen is niet toegestaan;
- f. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,3 m¹ bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in lid [3.1](#) en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- c. het gebruik van gronden voor parkeren;
- d. 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;
- e. 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;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- g. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - nieuwbouw':
 - 1. het aanbrengen van oppervlakteverharding, met uitzondering van halfverharde paden;
 - 2. het realiseren en gebruiken van teeltondersteunende voorzieningen;
- i. indien het inrichtingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#) behorende bij de planregels niet in stand wordt gehouden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Erfgoedwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

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

3.5.1 Verboden uitvoering van andere werken

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

- a. aanbrengen van oppervlakteverharding en/ of halfverharding;
- b. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van het inrichtingsplan zoals dat is opgenomen in hoofdstuk 4 van de bijbehorende bijlage [2](#) bij de planregels.

3.5.2 Voorwaarden

De in artikel [3.5.1](#) genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in artikel [3.1](#);
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding én in het bijbehorende beeldkwaliteitplan zoals dat is opgenomen in hoofdstuk 5 van bijlage [1](#).

3.5.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel [3.5.1](#) is niet van toepassing op andere werken die:

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

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In [Hoofdstuk 3](#) van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaam verkeer routes;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de complexomschrijving monumenten, zoals opgenomen in bijlage [5](#);

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 ten dienste van de in artikel [3.1](#) [4.1](#) benoemde doeleinden worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

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

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. het bouwen van antennes en vlaggenmasten is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten, verlichtingsarmaturen mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
- f. het bouwen van speelvoorzieningen is niet toegestaan;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,3 m¹ bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- c. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- d. het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- e. indien het inrichtingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage 2 behorende bij de planregels niet in stand wordt gehouden.

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

4.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

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

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

4.4.2 Voorwaarden

De in artikel [4.4.1](#) genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met genoemde doeleinden in artikel [4.1](#);
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding.

4.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel [4.4.1](#) is niet van toepassing op andere werken die:

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

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In [Hoofdstuk 3](#) van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 5 Wonen - Kasteel fase 2a

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - Kasteel fase 2a](#)' 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;

- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en bescherming van het daar aanwezige rijks- of gemeentelijk monument zoals opgenomen in de complexomschrijving monumenten, zoals opgenomen in bijlage [5](#);

met daaraan ondergeschikt

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

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in lid [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. Tenzij anders op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 - 1. 90% voor patiowoningen;
- b. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien wordt voldaan wordt aan artikel [13.1](#), artikel [13.2](#) én aan artikel [13.3](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio', uitsluitend patiowoningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', mag de goothoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is het toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij tevens geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd dient te worden in de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- b. hoofdgebouwen worden voorzien van een kap;
- c. dakkapellen en dakopbouwen zijn niet toegestaan;
- d. overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals overstekken, erkers en bloemramen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,15 m l;
- c. een bijbehorend bouwwerk dient uitgevoerd te worden met een plat dak.

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 m^l 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 perceelscheiding mag maximaal 2 m l bedragen;
- a. het bouwen van antennes en vlaggenmasten is niet toegestaan;
- b. het bouwen van speelvoorzieningen is niet toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in lid [5.1](#) en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

5.3.1 Niet-strijdig gebruik

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

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- c. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel [13.1](#);
- 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.

5.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in artikel [5.1](#);
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. voor zover het bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband

met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. indien niet wordt voldaan aan de regelingen zoals opgenomen in artikel [13.1](#), artikel [13.2](#) én artikel [13.3](#);
- j. de voorzieningen zoals bedoeld onder i. van dit artikel niet in stand worden gehouden;
- k. indien het inrichtingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#) behorende bij de planregels niet in stand wordt gehouden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten binnen bestemming 'wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, 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 [13.1](#);
- 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 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke

monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 - 1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
 - 2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

5.6 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld onder artikel [5.1](#) sub a. is uitsluitend toegestaan indien;

- a. op de te gebruiken gronden bodemsanering heeft plaatsgevonden.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

In [Hoofdstuk 3](#) van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de eenheid van het complex van cultuurhistorisch belang, waaronder:

- a. de monumentale bebouwing, bouwwerken geen gebouwen zijnde en muren, zoals opgenomen in de complexomschrijving monumenten, zoals opgenomen in bijlage [5](#);

met inbegrip van:

- b. enkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kas' een kas;
- c. binnen de bestemming '[Groen - Kasteel fase 2a](#)' een moestuin, conform het inrichtingsplan in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#);

waarbij het onderhoud en beheer van het gehele complex door één partij wordt beschermd en uitgevoerd.

6.2 Bouwregels

Op de voor '[Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex](#)' aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. wordt voldaan aan de waarden zoals genoemd in artikel [6.1](#).

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden, op of in de voor '[Waarde - Cultuurhistorisch waardevol complex](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. veranderingen aan te brengen in de aanwezige stedenbouwkundige/landschappelijke structuur, met uitzondering van de doeleinden als bedoeld in artikel [3](#) tot en met [11](#);
- b. geheel of gedeeltelijk het planten of rooien van bomen, bosschages, houtwallen en singels, anders dan het normale gebruik van:
 - 1. een moestuin, conform het inrichtingsplan in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#);
 - 2. de realisatie en instandhouding van het inrichtingsplan in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#).

6.3.2 Uitzonderingen

Het in [6.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De in [6.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding op dit specifieke onderdeel voor op de algemene planregels;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de functies zoals omschreven in de bijbehorende bestemmingsomschrijving;
- d. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, (landschappelijke) inpassing en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan:
 - 1. een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#);
 - 2. 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 beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van bijlage [1](#);
- 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 65 m¹ boven NAP;
- g. Bouwplannen dienen te voldoen aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel [13.1](#) tenzij in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
- h. Bouwplannen dienen te voorzien in een waterberging, waarbij het bepaalde in artikel [13.2](#) van overeenkomstige toepassing is;

- i. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de eerste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan, dient:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kas', een kas te zijn gerealiseerd, onder de voorwaarden zoals bepaald in lid [3.2.2](#), en als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden;
 - 2. binnen de bestemming '[Groen - Kasteel fase 2a](#)' een moestuin te zijn gerealiseerd, met een minimale oppervlakte van 600 m², zoals opgenomen in het inrichtingsplan in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#), en als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden;
 - 3. het inrichtingsplan te zijn uitgevoerd volgens de voorwaarden uit het inrichtingsplan, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#), en als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden.
- j. Binnen uiterlijk twee jaar na de bouw van een woning of wooneenheid dient de restauratie van de monumentale muur te zijn uitgevoerd volgens de voorwaarden uit het restauratieplan, zoals opgenomen in bijlage [3](#).

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, stoep treden, 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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

9.2 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.

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

- a. indien het door bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van bijlage [2](#) bij de regels niet is verleend en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. indien 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 inrichtingsplan, hoofdstuk 4 van bijlage [2](#), en restauratieplan, bijlage [3](#) 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 [13.1](#) 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;
- d. het toevoegen van verharding in strijd met artikel [13.2](#);
- e. indien niet wordt voldaan aan artikel [13.3](#) en/ of dit permanent toegankelijk openbaar groen in de kasteeltuon conform bijlage [4](#) niet duurzaam in stand wordt gehouden.

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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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 parkeerregeling zoals opgenomen in artikel [13.1](#);
- h. waterberging, voor zover wordt voldaan aan de regeling zoals opgenomen in artikel [13.2](#).

10.2 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 inrichtingsplan dat onderdeel is van de planregels (hoofdstuk 4 van bijlage [2](#) 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 (hoofdstuk 5 van bijlage [1](#)).

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

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

- b. 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);
- a. 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;
- b. ten aanzien van de op de verbeelding aangegeven zones indien de daaraan gekoppelde welstandszone als bepaald in de welstandsnota als gevolg van een door de gemeenteraad opnieuw vast te stellen welstandsnota en daarbij behorende gewijzigde welstandszones zouden worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 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 met dien verstande dat:
 - 1. in geval van patiowoningen 1 parkeerplaats per patiowoning op het eigen bouwperceel gerealiseerd dient te worden;
 - 2. drie parkeerplaatsen binnen de bestemming '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' gerealiseerd moeten worden;
 - 3. de overige parkeerbehoefte wordt gerealiseerd en in stand gehouden op de landerijen bij het kasteelcomplex;
- 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 afwijkingmogelijkheden 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.

13.2 Waterberging

- a. Voordat de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in artikel 3 tot en met 11 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; en
 - 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.

13.3 Groenregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van groen, een oppervlakte van 75 m² permanent toegankelijk openbaar groen per woning te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, in de kasteeltuin conform bijlage 4;
- 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 groencompensatie is redelijkerwijs niet mogelijk; en
 - 2. er in de directe omgeving, binnen een loopafstand van 300 m, voldoende groen aanwezig is;
- 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 het gemeentelijke groenfonds.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 lid 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 lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, Kasteel Gemert'.