

Planregels

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023”

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	20
Artikel 3	Agrarisch	20
Artikel 4	Bedrijf - Wolfsveld	22
Artikel 5	Centrum-B	26
Artikel 6	Groen	29
Artikel 7	Groen - Wolfsveld	31
Artikel 8	Maatschappelijk	33
Artikel 9	Wonen	35
Artikel 10	Waarde - Archeologie 1	42
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	44
Artikel 12	Waarde - Archeologie 4	46
Artikel 13	Waarde - Archeologie 5	48
Hoofdstuk 3	Algemene regels	50
Artikel 14	Anti-dubbeltelbepaling	50
Artikel 15	Algemene bouwregels	51
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 17	Aanduidingsregels	53
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 19	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 20	Algemene procedureregels	60
Artikel 21	Overige regels	61
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	62
Artikel 22	Overgangsrecht	62
Artikel 21	Slotregel	63

PLANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. *plan*

het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023” met identificatienummer NL.IMRO.1652.Stedelijk122023-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. *aaneen gebouwde woning/ wooneenheid*

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

1.7. *aan-huis-verbonden bedrijf*

het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/ of activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m², en prostitutie niet toegestaan;

1.8. *aan-huis-verbonden beroep*

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

1.9. *aardkundige waarden*

de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen Hieronder wordt mede verstaan de peelrandbreuk;

1.10. achtergevel

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw niet zijnde een hoeksituatie voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.11. achtergevel op hoeksituaties

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw welke grenst aan het grootste onbebouwde deel van de (achter-)tuin voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.12. 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;

1.13. 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;

1.14. afrastering

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

1.15. agrarisch bedrijf

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

1.16. agrarische waarden

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

1.17. 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;

1.18. appartementen/ wooneenheden

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

1.19. archeologisch monument

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

1.20. archeologische verwachting

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

1.21. archeologische waarden

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

1.22. bar/ dancing

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

1.23. bebouwing

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

1.24. 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;

1.25. bedrijfsvloeroppervlak

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

1.26. bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon:

- die gemiddeld per week (maandag tot en met zondag) minimaal 2 uur per dag werkzaam is én
 - die ten minste 5 dagen per week werkzaam is
- in het bijbehorende, op basis van de toegekende hoofdbestemming toegestane en feitelijk aanwezige bedrijf;

1.27. beeldbepalend pand

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

1.28. beeldkwaliteit

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

1.29. 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;

1.30. begane grondlaag

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

1.31. beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

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

1.32. bestaand

- bij bouwwerken:
 - o vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering, ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
 - o 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:
 - o vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.33. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.34. bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.35. 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;

Bij de bestemming 'Bedrijf – Wolfsveld' dient in voorgaande zin 'bedrijfswoning' gelezen te worden in plaats van 'hoofdgebouw';

1.36. bijzondere woonvorm

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

1.37. aanduiding(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;

1.38. 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;

1.39. bouwwerk

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

1.40. bouwwerk geen gebouw zijnde

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

1.41. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.42. bouwhoogte

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

1.43. 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;

1.44. bouwpeil

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

1.45. bouwperceel

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

1.46. bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.47. bouwvlak

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

1.48. bouwwerk

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

1.49. bungalow

een vrijstaande woning ten dienste van wonen in één bouwlaag;

1.50. café

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

1.51. cafetaria

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

1.52. 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;

1.53. 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;

1.54. daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.55. dakopbouw

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

1.56. dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.57. dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.58. defensiezone

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

1.59. 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;

1.60. 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;

1.61. differentiatiegrens

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

1.62. erotisch getinte horeca

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

1.63. escortbedrijf

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

1.64. extensieve recreatie

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

1.65. aanduiding(en)

een op de verbeelding en in de planregels opgenomen aanduiding waarvan de inhoud van de bijbehorende bepaling voor gaat op de algemene bouwregels mist deze ondergeschikt blijft aan de onderliggende bestemming;

1.66. gebouw

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

1.67. geluidgevoelige functie

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

1.68. gebruiken

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.69. geluidsgevoelig object

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

1.70. gemeenschappelijke voorzieningen

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

1.71. (vrijstaand) geschakeld woningen

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

1.72. 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;

1.73. 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;

1.74. groene erfinrichting

een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse;

1.75. groepswonen

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

1.76. groothandel

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

1.77. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf, waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het productievermogen van de gronden die bij het bedrijf behoren en die in de directe omgeving

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

1.78. *halfvrijstaande woningen*

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

1.79. *handelsbedrijf*

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

1.80. *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;

1.81. *horeca*

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

1.82. *horecabedrijf*

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

1.83. *huishouden*

Een alleenstaand persoon of een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band duurzaam 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);

1.84. *hydrologisch neutraal bouwen*

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

1.85. *Infiltratie*

Het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater.

1.86. *industrieel bedrijf*

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

1.87. *intensieve veehouderij*

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

1.88. kap

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

1.89. kantoor

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

1.90. kledingbank

een kledingbank, zijnde een instelling met sociaal-maatschappelijke grondslag ten behoeve van het verstrekken van kleding, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding ‘kledingbank’**;

1.91. landschappelijke waarden

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

1.92. landschappelijke inpassing

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

1.93. lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

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

1.94. maatschappelijk

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

1.95. maatschappelijke dienstverlening

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

1.96. 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;

1.97. mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygienisatie of indamping van mest;

1.98. mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan;

1.99. molenbiotoop

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

1.100. natuurwaarden

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

1.101. natuurlijke poel

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

1.102. nevenfunctie

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

1.103. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.104. omgevingsvergunning

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

1.105. ondergeschikt

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

1.106. ondergeschikte functie

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

1.107. onverharde weg

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

1.108. onzelfstandige woonruimte

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

1.109. 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;

1.110. oude akker

een gebied dat op de topografische kaart van 1838 ofwel een aaneengesloten geheel van akkers is, of een afwisseling van akkers, weiden en ander grondgebruik die naar hun ligging en verkavelingsstructuur een oude indruk maken. In ieder geval kan een oude akker bestaan uit verschillende individuele akkers en kan een ensemble van verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen vormen, zoals: monumenten (rijk / gemeente); waterlopen c.q. vennen; verkaveling en wegen; (agrarische) bewoning en nederzettingsverplaatsing;

erfafscheidingen (al dan niet groen of houtig); de typische openheid; de -eventuele- aanwezigheid van een afdekkende (dikke) teeltlaag; een relatie met de bijhorende nederzetting en de lagere en nabije graslandgebieden;

1.111. 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, scheidingsconstructie;

1.112. pand

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

1.113. 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;

1.114. patiowoning

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

1.115. peil

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

1.116. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

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

1.117. praktijkruimte

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

1.118. productiegebonden detailhandel

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

1.119. prostitutie

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

1.120. seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een

seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.121. staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten

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

1.122. supermarkt

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

1.123. sociaal-cultureel

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

1.124. sociaal-medisch

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

1.125. specifieke vorm van wonen

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

1.126. teeltondersteunende voorzieningen

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

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

er wordt onderscheid gemaakt in:

- Permanente teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die in principe jaarrond aanwezig zijn;
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van acht maanden per jaar;
- Omkeerbare teeltondersteunende voorzieningen: voorzieningen die eenvoudig te verwijderen zijn waardoor de oorspronkelijke toestand wordt teruggebracht;

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

1.127. trekkershut

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

1.128. twee aaneen gebouwde woningen

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

1.129. vergund

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

1.130. verhard oppervlak

al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de situatie zonder verharding;

1.131. verkoopvloeroppervlak

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

1.132. volkstuin

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

1.133. voorgevel

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

1.134. 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;

1.135. voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.136. (vrijstaand) geschakeld woning

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

1.137. 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;

1.138. waterhuishouding

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

1.135. watervoorziening

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.136. webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.137. weg

alle openbare wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.138. winkel

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

1.139. winkelgebonden of - ondersteunende dienstverlening

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

1.140. winkelgebonden of - ondersteunende horeca

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

1.141. woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden ten dienste van wonen;

1.142. woonblok

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.143. woning in gesloten bebouwing

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

1.144. wooneenheid/ appartement

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

1.145. woonwagen

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

1.146. (woonwagen) standplaats

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

1.147. zadeldak

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

1.148. zakelijke dienstverlening

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

1.149. zijgevel

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

1.150. zolder

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

1.151. zorgplaats

de huisvesting van één bewoner met een zorgvraag;

1.152. zorgvraag

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens

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.

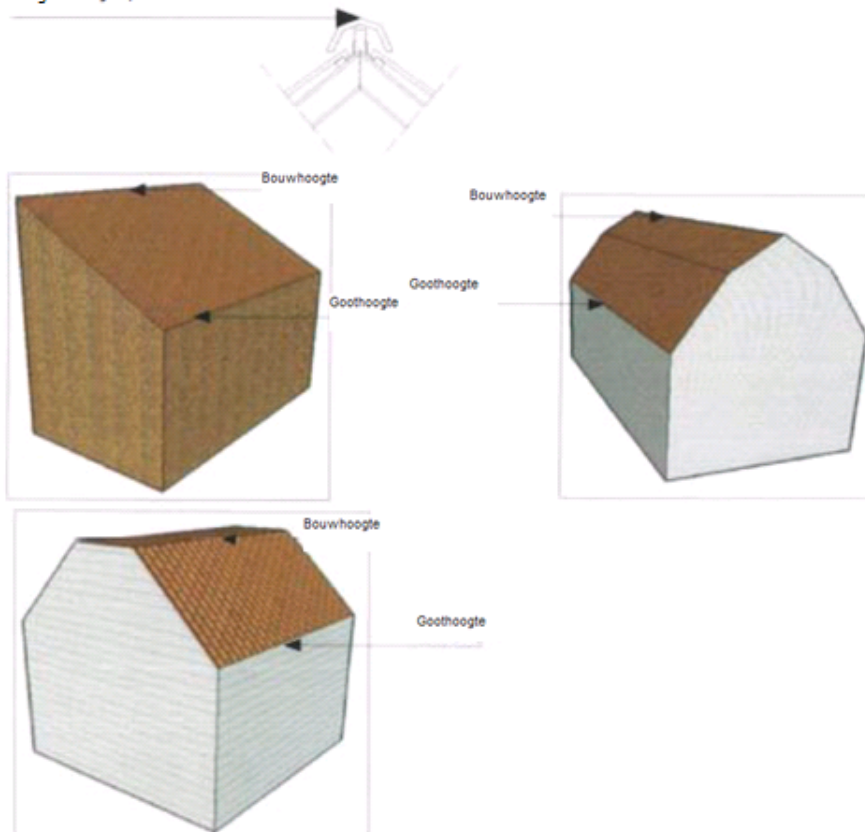
2.3 afstand tussen gebouwen

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.

Bouwhoogte = hoogste punt van het bouwwerk



2.5 breedte van bouwpercelen

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

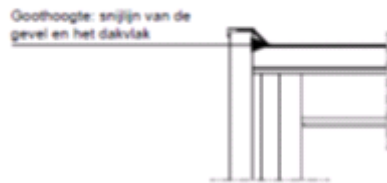
2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

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

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



2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. behoud en /of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de verbeelding en omschreven in het beeldkwaliteitplan;
- c. extensief recreatief medegebruik;
met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
- e. (openbare) nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. er mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen worden opgericht in de vorm van een afrastering met een maximale hoogte van 1,5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een afwijking verlenen voor de bouw van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de locatie is gelegen binnen een zone van 500 meter rondom een bebouwde kom;
 2. de perceelsoppervlakte is minimaal 0,5 ha;
 3. de oppervlakte van de schuilgelegenheid is maximaal 20 m²;
 4. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
 5. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 6. per perceel mag slechts één schuilgelegenheid worden gebouwd;
 7. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

3.4 Gebruiksregels

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

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

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem, waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
- c. het aanleggen of verwijderen van kaden en/of het aanbrengen van veranderingen in bestaande kaden;
- d. diepploegen en diepwoelen;
- e. graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren;
- f. aanleggen van drainage;
- g. aanbrengen van oppervlakteverharding groter dan 100 m², waarbij geldt dat indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;;
- h. aanbrengen van ondergrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- i. aanbrengen van bovengrondse energie-, transport en/of communicatieleidingen;
- j. aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen.

3.4.2 Voorwaarden

De in **artikel 3.5.1** genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de in **artikel 3.1** genoemde doeleinden;
- 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 desbetreffende beeldkwaliteitplan.

3.4.3 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in **artikel 3.5.1** is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer (werkzaamheden in de bodem tot een diepte van maximaal 0,40 m¹) ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 4 Bedrijf - Wolfsveld

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘**Bedrijf – Wolfsveld**’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. groothandelsbedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten.
- c. kantoorachtige bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de kavelgrootte van de bedrijven minimaal 2.000 m² bedraagt;
- d. productiegebonden detailhandel, die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in **artikel 4.1 sub a, sub b en sub c**;
- e. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in **artikel 4.1 sub a, sub b en sub c**;
- f. kleinschalige bedrijven tot een perceelsoppervlak van 5.000 m²;
- g. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijfswoning'**; met daaraan ondergeschikt:
- h. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds, met dien verstande dat parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- i. (openbare) groenvoorzieningen;
- j. (openbare) nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.1.1 Bedrijfsgebouwen

- a. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- c. er mogen geen nieuwe hoofdgebouwen worden opgericht, enkel uitbreiding en verandering van de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan.

4.2.1.2 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de **aanduiding 'bedrijfswoning'**;
 - b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erkers, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de bouwgrens en de weg of openbaar groen, met een maximum van 1,50 m¹.
 - c. er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en per bouwperceel toegestaan;
 - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
-

- e. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 2 meter;
- f. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

4.2.1.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

4.2.1.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld alsmede de beeldkwaliteit overeenkomstig het Masterplan (vastgesteld op 28-04-2009);
- b. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en de beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- d. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid;
- e. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de sociale veiligheid;
- f. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- g. ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Verhoging hoogte erfafscheiding

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor het oprichten van een erfafscheiding een afwijking te verlenen voor verhogen van de maximale bouwhoogte mits:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de erfafscheiding gelegen is binnen het bouwvlak;
 - 3. deze grotere hoogte noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid;
 - 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van;
 - 5. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;

7. in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. in aanvulling op het voorafgaande zijn burgemeester en wethouders bevoegd om hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 - b. de kapvorm van gebouwen;
 - c. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4.2 Verhoging bebouwingspercentage

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

4.4.3 Verhoging maximale bouwhoogte

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen voor het verhogen van de aangegeven maximale bouwhoogte mits:
 1. de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;
 2. de verhoging van noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
 3. deze verhoging geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;
 - de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken dient voorkomen te worden;
 - in geval van in de directe omgeving gesitueerde bedrijfswoningen de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- b. hierbij nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 1. de situering en/of afmetingen van bouwwerken;
 2. de kapvorm van gebouwen;
 3. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4.4 Bouwen in of op de zijdelingse perceelgrens

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen voor het bouwen van gebouwen in of op de zijdelingse perceelgrens mits:
 1. dit noodzakelijk is in het licht van de bedrijfsvoering;
 2. dit geen nadelige effecten heeft uit oogpunt van brandveiligheid en sociale veiligheid;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;

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

4.5 Gebruiksregels

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

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf, of dienstverlening dan volgens het bepaalde in **artikel 4.1** is toegestaan;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. BEVI-inrichtingen;
- d. wonen met uitzondering van bestaande bedrijfswoning als bedoeld in **artikel 4.1 sub g**;
- e. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in **artikel 4.1 sub d**;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g. nieuwe zelfstandige kantoren;
- h. seksinrichtingen;
- i. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.
- j. bedrijfsactiviteiten in de vorm van mestbewerking;
- k. indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
- l. indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning, die op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd, de groenvoorzieningen zoals opgenomen in het (landschappelijke) inpassingsplan en gekoppeld aan de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels en/ of daarna niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- m. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 21.1** en deze parkeerregeling niet duurzaam in stand wordt gehouden, conform bijlage 1 (inrichtingsplan). Uitzondering hierop zijn gevallen waarin het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- n. indien niet wordt voldaan aan **artikel 21.2** (waterberging) en deze waterberging niet duurzaam in stand wordt gehouden tenzij het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 5 Centrum-B

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Centrum - B**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag 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. horeca, uitsluitend op de begane grondlaag;
- c. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag;
- d. winklondersteunende dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
met daaraan ondergeschikt:
- e. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
met daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het gezamenlijk bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60% tenzij op de verbeelding de **aanduiding 'afwijkend bebouwingspercentage'** is opgenomen dan geldt een gezamenlijk bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zoals ter plaatse is aangegeven op de verbeelding;

5.2.1.1 Hoofdgebouwen

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan:
 - 1. nieuwe hoofdgebouwen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw betreft;
 - 2. meer wooneenheden te realiseren dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'**;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de **aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'**.

5.2.1.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn dient tenminste 1 meter te bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5,5 meter bedragen.

5.2.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen met dien verstande dat voor deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 meter bedragen;

- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, reclame- en vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van balustrades ter plekke van de daktuin mag maximaal 1,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen.

5.2.2 Specifieke bouwregels

- a. uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’** is een trap toegestaan met maximale bouwhoogte van 4,0 meter;
- b. uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’** is een loopbrug toegestaan met maximale bouwhoogte van 4,0 meter.

5.3. Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Hoogte van hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de **bestemming ‘Centrum – B’** bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en/of bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden verhoogd;
- b. het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan.

5.3.2. Afstand bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de **bestemming ‘Centrum – B’** bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels met betrekking tot de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijbehorende bouwwerk past betreft de situering en afmetingen in het beeldkwaliteitsplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. het bijbehorende bouwwerk is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel of zijgevel;
- d. het oppervlak is maximaal 20 m²;
- e. de goothoogte is maximaal 2,75 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat dicht bij de voorgevelrooilijn wordt gebouwd mag geheel gesloten wanden hebben;
- g. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de grens van de als zodanig bestemde weg is minimaal 1,5 meter;
- h. het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan.

5.4 Gebruiksregels

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

5.4.1 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de verdiepingen van de gebouwen anders dan voor wonen;
- b. het gebruik van de begane grondlaag van de gebouwen voor wonen;
- c. het gebruik van gebouwen voor de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- d. het uitoefenen van beroepsmatige c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. vestiging van supermarkten;

- g. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- h. het gebruik van de bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- i. indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning, die op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd, de groenvoorzieningen zoals opgenomen in het (landschappelijke) inpassingsplan en gekoppeld aan de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels en/ of daarna niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- j. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 21.1** en deze parkeerregeling niet duurzaam in stand wordt gehouden, conform bijlage 1 (inrichtingsplan). Uitzondering hierop zijn gevallen waarin het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- k. indien niet wordt voldaan aan **artikel 21.2** (waterberging) en deze waterberging niet duurzaam in stand wordt gehouden tenzij het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan.

5.5. Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1. Beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de **bestemming ‘Centrum – B’** bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de centrumfunctie opleveren;
- c. de activiteiten hebben geen nadelige verkeersaantrekkende werking en de normale afwikkeling van het verkeer wordt niet nadelig beïnvloed;
- d. de activiteiten leveren geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten op;
- e. het gebruik van de garage voor deze activiteiten is slechts toegestaan indien er tenminste één parkeerplaats aanwezig is;
- f. de activiteiten mogen geen onevenredige verstoring in de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur van de centrumfunctie opleveren;
- g. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de activiteiten mag in gebruik zijn met een maximum van 80 m².

5.5.2. Gebruik van verdiepingen voor detailhandel en dienstverlenende bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de **bestemming ‘Centrum – B’** bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor wat betreft het gebruik van de verdiepingen ten behoeve van detailhandel en dienstverlenende bedrijven onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen opslag;
- b. de woonfunctie in zijn totaliteit niet onevenredig wordt teruggedrongen.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken;
met daaraan ondergeschikt:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. (ontsluitings-) wegen en paden;
- e. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. leidingen en kabels;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

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

6.2.1.1 Bouwwerken van openbaar nut

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

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

6.2.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- 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.

6.3 Gebruiksregels

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

6.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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 21.1 1** en deze parkeerregeling niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- h. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van het (landschappelijke) inpassingsplan zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 7 Groen - Wolfsveld

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplanting;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
 - d. calamiteitenuitgang;
 - e. voorzieningen van openbaar nut;
 - f. ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de **aanduiding 'ontsluiting'**;
 - g. kunstobjecten;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.
 - j. ontwateringssloten.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van voorzieningen van openbaar nut bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van voorzieningen van openbaar nut bedraagt 6 m²;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 12 meter;
- b. de maximale hoogte van verlichting niet zijnde lichtmasten bedraagt 2 meter;
- c. de maximale hoogte van speeltoestellen bedraagt 3 meter;
- d. de maximale hoogte van kunstobjecten bedraagt 5 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan;
- f. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1,5 meter.

7.2.3 Nadere eisen

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

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

7.3 Gebruiksregels

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

7.3.1 Strijdig gebruik

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

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

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een afwijking te verlenen van het bepaalde in **artikel 7.3.1** ten behoeve van:

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

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. sociaal-medische voorzieningen;
- d. wijkvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk- praal’** het bouwen en stallen van praal- en carnavallwagens;

met daaraan ondergeschikt:

- g. kunstobjecten
- h. speelvoorzieningen
- i. (openbare) nutsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- k. parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

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

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

8.3 Gebruiksregels

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

anders op de verbeelding aangeduid.

8.3.1 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. gebruik van bouwwerken voor wonen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf;;
- d. indien niet wordt voldaan aan de regelingen zoals opgenomen in **artikel 21.1 én artikel 21.2** en/ of deze voorzieningen niet als zodanig in stand worden gehouden;
- e. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;
- b. Ter plaatse van de **aanduiding 'ontsluiting'** is de ontsluiting enkel daar toegestaan waar aangeduid;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. bijbehorende bouwwerken;
 - d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - e. groenvoorzieningen en paden t.b.v. langzaam verkeer;
 - f. tuinen en erven;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

9.2.1. Hoofdgebouwen

- a. Nieuwbouw: op onderhavige gronden is het niet toegestaan een nieuw hoofdgebouw ten dienste van wonen te realiseren tenzij:
 1. het vervangende nieuwbouw betreft;
 2. het een ontwikkellocatie met de **bestemming 'Wonen'** betreft zoals in onderliggend bestemmingsplan is opgenomen;
 3. op de verbeelding ter plaatse de **aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan'** is opgenomen;
 4. op de verbeelding ter plaatse van de **aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'** het maximum aangeduide aantal woningen nog niet is gerealiseerd;
- b. Situering: een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij:
 1. in het geval van bestaande woningen enkel de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan is toegestaan;
 2. het hoofdgebouw dient te worden gebouwd:
 - in de voorgevelrooilijn, of;
 - naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak, of;
 - maximaal 1 m¹ voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 meter bedraagt;
 3. in aanvulling op het bepaalde in het voorafgaande dient:
 - in geval van aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding 'aaneen'**, het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelgrens te worden gebouwd met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 meter uit de perceelgrens dient te worden gebouwd;
 - in geval van twee-aaneen gebouwde woningen en/of ter plaatse van de **aanduiding 'twee-aaneen'**, het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelgrens en aan één zijde minimaal 3 meter uit de perceelgrens te worden gebouwd;
 - in geval van vrijstaande woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding 'vrijstaand'** het hoofdgebouw aan beide zijden minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;

4. in afwijking van het voorafgaande 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 bedraagt
 5. het vergunde hoofdgebouw met kap mag in de diepte tot maximaal hetzelfde aantal bouwlagen als het hoofdgebouw worden uitgebreid tot een maximale diepte van 5 meter mits de totale diepte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 meter en de in lid 1 genoemde maxima niet worden overschreden;
- c. Bouw- en goothoogte:
1. met uitzondering van de vergunde goot- en bouwhoogte is enkel de maximale hoogte toegestaan zoals ter plaatse op de verbeelding is aangeduid;
 2. in afwijking van het voorafgaande mogen goot- en bouwhoogte:
 - met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - o (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 meter bedraagt;
 - o (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 meter bedraagt;
 - met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;
- d. Uitvoering:
1. hoofdgebouwen dienen te worden uitgevoerd met kap.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerk

- a. Situering: tenzij anders op de verbeelding aangeduid mogen bijbehorende bouwwerken:
1. enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. in afwijking van het voorafgaande geldt dat bijbehorende bouwwerken:
 - minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
 - tot in de zijdelingse perceelgrens mogen worden gebouwd;
 3. in afwijking van het voorafgaande geldt dat bij vrijstaande woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding 'vrijstaand'** bijbehorende bouwwerken:
 - o slechts aan één zijde minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd
 - o de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 meter dient te bedragen;
 - o achter de achtergevel van het hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 - erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 meter 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 meter bedraagt en mits de breedte:
 - o van de erker niet meer dan 60% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 - o van de luifel niet meer dan 40% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- b. Bouw- en goothoogte:
- er is een maximale goothoogte van 3,3 meter toegestaan
 - de maximale bouwhoogte bedraagt:
 - o 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7 meter bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - o 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
-

- c. Oppervlakte: de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorend bouwwerken per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen met uitzondering van een bouwperceel met een oppervlakte van 1.000 m² en meer waar een totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorend bouwwerk van maximaal 100 m² is;
- d. Overkapping: het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- e. Dakhelling: indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

9.2.3 Bouwwerken van openbaar nut

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

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen uitgezonderd bij hoekpercelen waar deze bouwhoogte voor de zijgevel maximaal 2 meter mag bedragen en mits deze minimaal 1 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 meter 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 meter bedragen.

9.2.5 Specifieke bouwregels

- a. het totale bebouwingspercentage/ bebouwingsoppervlak voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 50% voor vrijstaande woningen én ter plaatse van de **aanduiding ‘vrijstaand’**;
 - 2. 60%:
 - voor (vrijstaand) geschakelde woningen;
 - voor aaneengebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding ‘aaneen’**;
 - twee-aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de **aanduiding ‘twee-aaneen’**;
- b. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand’** is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de ‘gemeentelijke monumentenverordening’ over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of een monument of gemeentelijk monument;
- c. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken’** mogen bijbehorende bouwwerken enkel binnen deze aanduiding gebouwd worden;
- d. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan’**, is nieuwbouw van één of meer woningen toegestaan met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning(en) is toegestaan zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid;
- e. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nokrichting 1’** dient de nokrichting van het hoofdgebouw haaks op de gevellijn te worden georiënteerd;
- f. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – nokrichting 2’** dient de nokrichting van het hoofdgebouw evenwijdig aan de gevellijn te worden georiënteerd;

- g. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke aanduiding ‘overkapping toegestaan’** is maximaal één overkapping voor de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt;
- h. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – voorgevelrooilijn’** en/ of de **aanduiding ‘gevellijn’** dient gebouwd te worden in de op de verbeelding aangeduide (voor)gevel(rooi)lijn;
- i. ter plaatse van de **aanduiding ‘tweeaaneen’**, zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan conform bijbehorende planregels;
- j. ter plaatse van de **aanduiding ‘vrijstaand’**, is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan conform bijbehorende planregels;
- k. ter plaatse van de **aanduiding ‘tuin’** is geen bebouwing toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- l. ter plaatse van de **aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – bebouwing niet toegestaan’** is geen bebouwing toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan;
- m. ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’**, mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- n. ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’**, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- o. ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)’**, mag de bouw- en goothoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- p. ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’**, mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven;
- q. ter plaatse van de **aanduiding ‘maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken’** mag de totale oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken maximaal de aangegeven oppervlakte bedragen zoals op de verbeelding is aangegeven. Vanaf het moment dat ter plaatse van de aanduiding **‘specifieke bouwaanduiding - aanwezige oppervlakte bijbehorende bouwwerken Renseweg’** maximaal 100 m² aanwezig is, geldt het bepaalde in **artikel 9.2.3. onder c** onverkort;
- r. ter plaatse van de **‘specifieke bouwaanduiding - Renseweg’** dienen nieuwe hoofdgebouwen te voldoen aan een dak-gevelverhouding van 2:1.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken

- 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 80 m² als genoemd in het **artikel 9.2.3 onder c** 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 9.2.3 onder c** niet overschreden wordt en voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden: een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;

2. de woonsituatie: het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/ bezonning/ schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

9.4 Gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in **artikel 9.1** en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

9.4.1 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 21.1**;
- d. er geen verkeer aantrekkende 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;
- e. 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.

9.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in **artikel 9.1**;
- 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 21.1 én artikel 21.2** en/ of deze voorzieningen niet als zodanig in stand worden gehouden;
- j. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 Januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeer aantrekkende 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 21.1**;
- 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.

9.5.2 Afwijken tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk

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:
- e. het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 21.1**;
- f. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;

- g. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m¹ van het hoofdgebouw;
- h. de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

9.6 Verbod uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden binnen de **aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - Haveltweg’** bedoelde gronden de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. ophogen van de bodem
- c. aanleggen van drainage;
- d. aanbrengen van leiding(en) en/of riolering(en).

9.6.2 Toelaatbaarheid

De in **artikel 9.6.1** genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. met een door het bevoegd goedgekeurd archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden géén archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Algemene afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

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

Artikel 10 Waarde - Archeologie 1

Beschrijving in hoofdlijnen

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

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde – Archeologie 1**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1. Algemeen

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

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

10.3. Afwijken van de bouwregels

10.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 10.2** en toestaan dat binnen de geldende hoofdbestemming bouwwerken worden gebouwd groter dan 250 m² én dieper dan 0,40 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 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
 4. begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.3.2. Algemene afwijkingsregels

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

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

10.4.1 Verbod

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

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

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 10.4.1** 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.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 10.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 10.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

10.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '**Waarde – Archeologie 1**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 10.2.** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 meter hebben.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1. Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de **dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'** wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

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

10.6.2. Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

11.1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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 **dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'**.

11.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 11.2.2 onder a.** en toestaan dat binnen de andere geldende bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd groter dan 250 m² en dieper dan 0,40 m¹, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het **onder a.** genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 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.

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

11.4.1 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 grondbewerkingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 11.2.2** 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 herprofiëren 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 11.2.2** vermelde oppervlaktemaat.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel **11.4.1** 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.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 11.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel **11.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '**Waarde – Archeologie 3**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 11.2.2** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 m¹ hebben.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 12 Waarde - Archeologie 4

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1. Algemeen

De voor '**Waarde - Archeologie 4**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

12.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in **dit artikel** en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de **dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'**.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor '**Waarde - Archeologie 4**' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner of gelijk is dan 500m² of minder diep reikt dan 0,4m¹ beneden maaiveld wel is toegestaan.

12.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 12.2.1.** onder de voorwaarden dat:

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

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

12.3.1 Verbod werken en/ of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de **dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'** zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 12.2.1.** vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder **artikel 12.2.1.** vermelde oppervlaktemaat.

12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in **artikel 12.3.1** is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 12.3.1** zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 12.1** genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor '**Waarde - Archeologie 4**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder **artikel 12.2.1** vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40m¹ hebben.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de **dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'** wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

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

Artikel 13 Waarde - Archeologie 5

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Verbod

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

13.2.2 Voorrangsregeling

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 13.2.1 voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

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

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in **artikel 13.1** bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

13.4.2 Uitzonderingen

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

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

13.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in **artikel 13.4.1** zijn slechts toelaatbaar, mits: geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in **artikel 13.4.1** genoemde doeleinden;

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

13.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Wijziging begrenzing

Burgemeester en wethouders kunnen de **dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'** toevoegen dan wel verwijderen indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 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 en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan:
 1. de criteria van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels met betrekking tot welstand;
 2. het (landschappelijke) inpassingsplan zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels;
 3. de kwaliteitsverbetering zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels;
 4. en door het bevoegd gezag goedgekeurde watertoets;
- 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 21.1** 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 21.2**;
- f. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning die op grond van dit bestemmingsplan is verleend, dient:
 1. het (landschappelijke) inpassingsplan zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels, te zijn gerealiseerd én daarna als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden;
 2. de kwaliteitsverbetering zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels, te zijn gerealiseerd én daarna als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden.

15.2 Afwijking van bouwregels

15.2.1 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.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning, die op grond van dit bestemmingsplan is verleend:
 1. het (landschappelijke) inpassingsplan, zoals dat is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels, is gerealiseerd en/ of daarna niet duurzaam in stand wordt gehouden;
 2. de kwaliteitsverbetering zoals deze is opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels of zoals in de bijbehorende omgevingsvergunning vereist, is gerealiseerd en/ of daarna niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in **artikel 21.1** 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;
- c. indien niet wordt voldaan aan de waterbergingsregeling zoals opgenomen in **artikel 21.2** en deze waterberging niet duurzaam in stand wordt gehouden tenzij 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 21.2**.

16.5 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.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde **artikel 16.1** indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Aanduidingsregels

17.1 Geluidszone - industrie

17.1.1 Bouwregels

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

17.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in **artike 17.1.1** en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

17.2 Overige zone - beperkingen veehouderij

17.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de **aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij'** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (vergaande) beperkingen voor de veehouderij.

17.2.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de **aanduiding 'Overige zone - beperkingen veehouderij'** is toename van de bestaande bebouwing ten behoeve van een veehouderij, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet toegestaan.

17.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 17.2.2** indien:

- a. het gaat om een grondgebonden veehouderij;
- b. er geen sprake is van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de **aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte'**;
- c. er maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Voor de inzet van maatregelen is de provinciale regeling 'Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij' van toepassing;
- d. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
 1. rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden;
 2. rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten van de uitbreiding op deze functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- e. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de

- veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- f. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage bij de regels;
 - h. aangetoond is dat de bestaande stikstofdepositie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de uitbreiding niet wordt overschreden;
 - i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
 - j. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

17.2.4 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de aanduiding strijdig gebruik en zijn dus verboden:

- a. vestiging van een veehouderij;
- b. omschakeling naar een veehouderij;
- c. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen door het in gebruik te nemen voor de uitoefening van een veehouderij welke voor de gebruikswijziging niet in gebruik waren voor de uitoefening van een veehouderij.

17.2.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de bouw- en gebruiksregels behorende bij de hoofdbestemming, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder **artikel 17.2.4 onder c**, mits:

- a. het geen nieuwvestiging van een veehouderij betreft;
- b. de uitbreiding van een grondgebonden veehouderij mag niet leiden tot een intensieve veehouderij;
- c. er geen sprake is van een veehouderij zijnde een passende herbestemming in het kader van de beleidsregel Ruimte voor Ruimte waarvan het bestemmingsvlak is voorzien van de **aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte'**;
- d. er maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Voor de inzet van maatregelen is de provinciale regeling 'Nadere regels Verordening ruimte 2014 – Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij' van toepassing;
- e. aangetoond is dat de uitbreiding inpasbaar is in de omgeving door te verantwoorden dat:
 - 1. rekening is gehouden met de gevolgen van de uitbreiding voor de locatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden;
 - 2. rekening is gehouden met de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten van de uitbreiding op deze functies, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - 3. de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer afgestemd op de uitbreiding is verzekerd;
- f. aangetoond is dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er, indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages, maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage van de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

- g. aangetoond is dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage bij de regels;
- i. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
- j. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.

17.3 Overige zone - in IOV te verwijderen/ en toe te voegen

- 1. Ter plaatse van de **aanduiding ‘overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Verstedelijking afweegbaar’** wordt de aanduiding Verstedelijking afweegbaar verwijderd;
- 2. Ter plaatse van de **aanduiding ‘overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied’**, wordt de aanduiding Stedelijk gebied toegevoegd.

17.4 Overige zone – oude akker

17.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de **aanduiding ‘Overige zone – oude akker’** zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle oude akkers;

17.4.2 Strijdig gebruik

Op gronden ter plaatse van de **aanduiding ‘Overige zone – oude akker’** 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 afgraven, vergraven en egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- d. het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

17.5 Vrijwaringszone –bijenkorf– molenbiotoop

17.5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

17.5.2 Bouwregels

Op gronden ter plaatse van de **aanduidingen ‘vrijwaringszone –bijenkorf– molenbiotoop 1’** en **‘vrijwaringszone –bijenkorf– molenbiotoop 2’** mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende bouwregels:

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

17.5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

17.5.4 Gebruiksregels

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

- a. beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan in **artikel 17.5.2 onder a.** als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

17.5.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikelen 17.5.2 en 17.5.4** voor bebouwing en beplanting op een andere locatie en/of met een grotere hoogte en/of een grotere breedte, mits voldaan wordt dat bebouwing en/of beplanting redelijkerwijs niet mogelijk is op grond van **artikelen 17.5.2 en 17.5.4**.

17.6 Vrijwaringszone straalpad

Op de gronden ter plaatse van de **aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'** gelden de volgende voorwaarden.

- a. er mogen geen belemmeringen aanwezig zijn boven de straalverbindingszone op een hoogte van 40m¹ tot 85 m¹ meter.
- b. binnen de straalpadzone kan géén bebouwing worden opgericht met een hoogte van meer dan 45 m¹.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in **artikel 3.6. lid 1 onder c. Wet ruimtelijke ordening** 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 21.1**;
- h. waterberging, voor zover wordt voldaan aan de regeling zoals opgenomen in **artikel 21.2**.

18.2 Wijziging erfinrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in **artikel 3.6. lid 1 onder c. Wet ruimtelijke ordening** bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse enkelbestemmingen door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in een erfinrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage bij de planregels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Wijziging beeldkwaliteitsplan

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in **artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening**, het bijbehorende beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels, te wijzigen indien aanpassingen noodzakelijk zijn op grond van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten die zich voordoen gedurende de planperiode.

19.2 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om 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.

19.3 Wijzigen status beschermde monumenten

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

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

19.4 Wijzigen bestemming ‘Bedrijf – Wolfsveld’ en/ of de bestemming ‘Groen – Wolfsveld’

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

- a. door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande, dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen mits het wijzigingen betreft waarbij het bestemmingsvlak niet meer dan 10% mag worden vergroot en geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;

- b. voor het oprichten van transformatiegebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter 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. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven, zulks met uitzondering van bedrijfsactiviteiten in de vorm van mestbewerking;
- e. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 20 Algemene procedureregels

20.1 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 21 Overige regels

21.1 Parkeerregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017 en opgenomen als bijlage van deze regels;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. 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 de vaststelling van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel; d.d. 15 maart 2018” 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.

21.2 Waterberging

- a. voordat de gronden binnen het plangebied in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in **artikel 4 tot en met artikel 9** 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 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.

22.2 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023”.