

Planregels

Bestemmingsplan

“Stedelijke gebieden Gemert-Bakel

herziening april 2011”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen.....	1
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Sport.....	14
Artikel 4 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 5 Anti - dubbeltelbepaling	23
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	24
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.....	27
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	28
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	29
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 11 Overgangsrecht	30
Artikel 12 Slotregel	31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2011” van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.BPStedelijk042011-VA01 met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding

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

1.4 aaneen gebouwde woningen

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

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het zonder personeel bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten

een beroep of het zonder personeel beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kapsalon, kunstzinnig, ontwerptechnisch dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Ter plaats wordt geen detailhandel, showroom en prostitutie toegestaan.

1.9 aardkundige waarden

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

1.10 achtergevel

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

1.11 achtergevel op hoeksituaties

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

1.12 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw voor zover gelegen in de 2,5 m-zone in het achtererfgebied;

1.13 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet aan het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan één meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.14 afhankelijke woonruimte

een functioneel ondergeschikt gebouw functioneel verbonden met het hoofdgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg;

1.15 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.16 archeologische verwachting

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

1.17 archeologische waarden

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

1.18 bebouwing

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

1.19 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.20 bedrijfswoning

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

1.21 beeldbepalend pand

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

1.22 beeldkwaliteit

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

1.23 beeldkwaliteitplan

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota;

1.24 beschermde monumenten (rijk en gemeentelijk)

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

1.25 bestaand

1. bij bouwwerken:
 - bestaand feitelijk aanwezig of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in artikel 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
2. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
3. bij hoofdgebouwen: bebouwing niet hoger dan twee bouwlagen ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp;

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bijbehorend bouwwerk

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing, functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevinden hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of daarvan vrijstaand in één bouwlaag, dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.29 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;

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwhoogte

maximale hoogte van een bouwwerk gerekend vanaf peil met uitzondering van schoorstenen, antennes e.d.;

1.32 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;

1.33 bouwpeil

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

1.34 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.35 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel als bedoeld in 1.34;

1.36 bouwvlak

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

1.37 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij steun vindt in of op de grond;

1.38 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;

1.39 daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.40 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.41 dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.42 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;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 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;

1.47 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;

1.48 gebouw

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

1.49 geluidsgevoelig object

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

1.50 gemeenschappelijke voorzieningen

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

1.51 geschakelde woningen

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

1.52 gestapelde woningen

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

1.53 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;

1.54 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 vollegrondstuinbouwbedrijven 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;

1.55 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;

1.56 hoofdgebouw

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing niet hoger dan twee bouwlagen, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.57 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);

1.58 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;

1.59 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt;

1.60 intensieve veehouderij

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

1.61 kap

het gedeelte van een dak tussen goot- en nokhoogte, en niet zijnde een bouwlaag of woonlaag;

1.62 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;

1.63 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;

1.64 Lijst van bedrijven

een lijst met daarin opgenomen de bestaande bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 zoals aanwezig in het plangebied ten tijde van de ter inzage legging (bijlage 2 bij deze regels);

1.65 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;

1.66 molenbiotoop

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

1.67 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;

1.68 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;

1.69 omgevingsvergunning

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

1.70 ondergeschikte functie

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

1.71 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;

1.72 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;

1.73 overige dienstverlening

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

1.74 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste drie, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies, bestemd om te dienen als:

- schuilgelegenheid;
- stalling van voertuigen en onderkomens;
- opslag van materialen en goederen;

1.75 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.76 peil

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

1.77 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;

1.78 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;

1.79 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;

1.80 Staat van bedrijven

een bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen (bijlage 1 bij deze regels);

1.81 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: aardbeiteelttafels, afdekfolies, anti-worteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, containerveld, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

1.82 twee aaneen gebouwde woningen

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.83 voorgevel

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

1.84 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.85 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.86 waterhuishouding

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

1.87 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;

1.88 wet

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.89 woning

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

1.90 woonwagen

Een voor bewoning bestemd gebouw, 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 ontheffing van de Wegenverkeerswet 1994 of voorschriften voor verkeersregels en verkeertekens zijn vereist (dus campers en caravans zijn geen woonwagens);

1.91 zakelijke dienstverlening

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

1.92 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 de afstand tot de bestemmingsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens;

2.3 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de breedte van bouwpercelen

de afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens;

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

1. 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;
3. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.9 de 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.

2.10 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, ten behoeve van de uitoefening van binnen- en buitensporten;
- b. horecavoorzieningen, ten dienste van en ondergeschikt aan de sportvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bergbezinkbassin', een bergbezinkbassin;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer', een langzaam verkeersroute;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- k. erven en terreinen;
- l. wegen en paden;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een bebouwingspercentage is aangegeven mag het oppervlak aan bebouwing niet meer bedragen dan het aangegeven bebouwingspercentage.

3.2.3 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.

3.2.4 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 ballenvangers mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 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 bouwwerken voor wonen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken ten behoeve van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan een horecabedrijf als bedoeld in 3.1 onder b.;
- c. het gebruik van bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting en escortbedrijf.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneen gebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan', nieuwbouw van een woning toegestaan, met dien verstande dat enkel het type woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid met bijbehorende maatvoeringsaanduidingen;
 - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven alsmede bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven in combinatie daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en als zodanig zijn opgenomen in de Lijst van bedrijven;
 - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel en ter plaatse bestaand;
 - e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', dienstverlening en ter plaatse bestaand;
 - f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca en ter plaatse bestaand;
 - g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse bestaand;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanvullende situeringseisen', aanvullende situeringseisen;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand', een beeldbepalend pand;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentemonument', een gemeentelijke monument;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer', een langzaam verkeersroute;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – ondergrondse watergang', een ondergrondse watergang;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen', geen gebouwen toegestaan;
 - o. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', een woonwagenstandplaats;
- met daaraan ondergeschikt:
- p. bijbehorende bouwwerken;
 - q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - r. tuinen en erven;
 - s. (openbare) nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. met betrekking tot parkeervoorzieningen ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte dient het volgende in acht te worden genomen:
 - 1. per nieuw te bouwen woning dient de geldende parkeernorm van 1,7 in acht te worden genomen, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1', waar de geldende parkeernorm van 2,0 in acht te worden genomen;
 - 2. bij bestaande aaneen gebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaande woningen dient ten minste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn, met uitzondering van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' waar ten minste twee parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel aanwezig dienen te zijn;

3. bij gestapelde woningen dienen ten minste dat aantal parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel aanwezig te zijn welke overeenkomen met het aantal appartementen op het bouwperceel;
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor reeds bestaande en te handhaven woningen daar waar niet voorzien is of kan worden in tenminste één parkeerplaats op het eigen bouwperceel waarbij echter bouwactiviteiten niet mogen leiden tot een onevenredige vergroting van de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen;
 2. 30% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' tot een maximum van 350 m²;
 3. 50% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' tot een maximum van 270 m²;
 4. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 5. 60% van aaneen gebouwde woningen.
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt dat voor patiowoningen een onbebouwde buitenruimte van ten minste 15 m² aanwezig dient te zijn;

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;
- b. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. dienen hoofdgebouwen in of maximaal 1 m voor en/of achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte en/of zoals ter plaatse aangeduid op de verbeelding;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. of de maatvoeringsaanduiding zoals opgenomen op de verbeelding mogen de bestaande goot- en bouwhoogte met een maximum van 25% afwijken;
- f. het bestaande hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m tot een maximale diepte van 15 m te worden uitgebreid voor zover het bestaande hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;
- h. ten aanzien van de situering van de woningen geldt de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan en de volgende regels:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' dient het hoofdgebouw minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 2. in geval van een vrijstaande woning of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' dient het hoofdgebouw minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 3. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
 4. in geval van aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens 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 m uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd.
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;

- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt bij vrijstaande woningen dat slechts aan één zijde tot 1 m achter de voorgevel tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet met kap mag per bouwperceel maximaal 80m² bedragen, de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte mag 4/5 van de bouwhoogte van de hoofdgebouw bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de gevellijn te worden gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m 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 m bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% en
 - 2. van de luifel niet meer dan 40%,
 - 3. van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- i. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- j. aan de achtergevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken al dan niet met kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 3,30 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing.
- k. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van garages dienen met een kap te worden afgerond.

4.2.4 *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.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen, waar de bouwhoogte van erf-/ terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m mag bedragen, mits deze erf-/ terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevellijn maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m 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 m bedragen.

4.2.6 Aanvullende situeringseisen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aanvullende situeringseisen', dient de afstand van het hoofdgebouw met aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 4 m te bedragen van de zijdelingse perceelsgrens en aan de andere zijde minimaal 2 m te bedragen, mits aan beide zijden de afstand tot enig gebouw op het naastgelegen bouwperceel minimaal 6 m bedraagt, met dien verstande dat voor de aanvullende situeringseisen voor de percelen gelegen aan de Vadem, Bunder en een gedeelte van de Slenk het volgende van toepassing is; 18 m vanuit de voorste perceelsgrens mag geen bebouwing worden opgericht in de 4- en 2- meter stroken vanuit de zijdelingse perceelsgrens. Daarachter komt het gehele perceel in aanmerking voor aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

4.2.7 Woonwagenstandplaatsen

Voor woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' geldt het in 4.2.1 bepaalde en gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. het oppervlak van een standplaats voor een woonwagen bedraagt minimaal 150 m² en maximaal 200 m²;
- b. het oppervlak voor een woonwagen mag maximaal 90 m² bedragen;
- c. per woonwagen mag slechts één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd met een oppervlak van maximaal 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een woonwagen mag maximaal 4,50 m bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 2,50 m en de bouwhoogte maximaal 4,50 m bedragen;
- f. de afstand van een woonwagen tot een zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 m te bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken

- a. burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2.3 onder e. voor vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m² als genoemd onder 4.5.2 met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10 % mag worden verhoogd;
- b. de omgevingsvergunning onder a. wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden:
 - een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie:
 - het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - a. de lichttoetreding/ bezonning / schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - b. het uitzicht;
 - c. de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - d. waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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 80m²;
- c. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

4.4.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in 4.1;
- 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- 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.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2 onder c. 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 ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de 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, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- 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.

4.5.2 Tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2 onder d van dit artikel 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. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- e. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m van het hoofdgebouw;
- f. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is vervalt de persoonsgebonden beschikking.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van woningbouw door het aanbrengen van een bouwvlak en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan', mits:

- a. de nieuwe woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' maximaal 5 vrijstaande woningen worden opgericht;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- d. de planregels van artikel 4 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

4.7.2 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 3' de bestemming 'Wonen' te wijzigen door het aanbrengen van een bouwvlak voor maximaal 3 grondgebonden woningen, mits:

- a. de nieuwe woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 4 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

4.7.3 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 4' de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ten behoeve van woningbouw als genoemd onder 4.7.2, mits:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- b. de planregels bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

4.7.4 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 5' de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf', mits:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als de wijzigingsbevoegdheid onder 4.7.3 reeds is toegepast;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels bestemming 'Bedrijf' overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

4.7.5 Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid – 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 6' de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 6' maximaal 3 vrijstaande woningen worden opgericht;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond ten aanzien van de relevante (milieu)aspecten;
- c. de planregels van artikel 4 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkingen

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 m bedraagt.

6.2 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidszone - industrie

Het is niet toegestaan een nieuw geluidsgevoelig object toe te voegen op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone – industrie'.

7.2 Veiligheidszone - bevi

Op de gronden ter plaatse van deze aanduiding dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

7.3 Veiligheidszone - lpg

7.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

7.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten.

7.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2 voor het toestaan van de in artikel 7.3.2 genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

7.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van het aanduidingsvlak 'Veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

7.4 Veiligheidszone - vuurwerk

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vuurwerk' de volgende regels:

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vuurwerk' en buiten de perceelsgrenzen van de risicovolle inrichting, mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht;
- b. burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:
 1. de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vuurwerk' opgeheven wordt, indien de aanwezige risicovolle inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige risicovolle inrichting buiten werking is gesteld, of
 2. de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vuurwerk' aangepast dient te worden indien de situering van de inrichting wordt gewijzigd.

7.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop

7.5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.5.2 Bouwregels

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

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 1' mag maximaal 3,6 meter bedragen binnen de eerste 100 meter van deze zone. Voor het overige deel van de zone geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 3,47$;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop 2' mag maximaal 3,9 meter bedragen binnen de eerste 100 meter van deze zone. Voor het overige deel van de zone geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule: $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 3,52$.

7.5.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde onder 7.3.2 onder a. en b. is bebouwing met een grotere hoogte in de volgende gevallen toegestaan:

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

7.5.4 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en/of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de gebiedsaanduiding strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.1 en zijn dus verboden:

- a. beplanting aanbrengen tot een hoogte groter dan in artikel 7.1.2 onder a. als maximum aangegeven, tenzij het bestaand gebruik met een grotere hoogte betreft.

7.5.5 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.2 en 7.3.4 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 artikel 7.3.2 en 7.3.4.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 meter 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 m mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m;
- g. de bestemmingsbepalingen ten behoeve van het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 15 m² welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

10.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 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 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 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2011”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 juni 2011.