

# INHOUD

## REGELS

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3 Groen – Landschapselement	12
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Waarde – Archeologie 2	18
Artikel 6 Waarde – Archeologie 5.1	21
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>24</b>
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	24
Artikel 8 Algemene bouwregels	25
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12 Overige regels	30
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>31</b>
Artikel 13 Overgangsrecht	31
Artikel 14 Slotregel	31
Bijlage 1. Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven	
Bijlage 2. Landschappelijke inpassing Hoogmierdeseweg 39	

## De verbeelding

Verbeelding met legenda

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, [REDACTED] Lage Mierde met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPLMhmweg3013 ' van de gemeente Reusel-De Mierden.
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 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 deze gronden.
- 1.4 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.5 aan huis verbonden bedrijf:**  
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 1.
- 1.6 aan huis verbonden beroep:**  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 1.
- 1.7 achtergevelrooilijn:**
- a de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
  - b als er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw; zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.
- 1.8 ambachtelijk bedrijf:**  
een bedrijf dat, geheel of overwegend via handwerk, goederen vervaardigt, bewerkt of herstelt en installeert, alsook het ter plaatse verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht als ondergeschikte activiteit.

- 1.9 archeologische waarden:**  
cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd.
- 1.10 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.11 bebouwingspercentage:**  
een in de regels dan wel de verbeelding opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.12 bedrijf:**  
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.
- 1.13 begane grond:**  
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau danwel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.
- 1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.15 bestaande situatie:**
- a bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
  - b gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- 1.16 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.17 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.18 bijbehorend bouwwerk:**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak.
- 1.19 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, veranderen of vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

- 1.20 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.
- 1.21 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.22 bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel.
- 1.23 bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.24 caravan:**  
een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies, dagof nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook als deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.
- 1.25 cultuurhistorische waarde:**  
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.
- 1.26 dak:**  
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.
- 1.27 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verhuren, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.28 eerste bouwlaag:**  
de bouwlaag op de begane grond.
- 1.29 erf:**  
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en deze die inrichting niet verbieden.

- 1.30 escortbedrijf:**  
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.
- 1.31 extensief recreatief medegebruik:**  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.
- 1.32 functie:**  
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.
- 1.33 gebouw:**  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.34 geschakelde bebouwing:**  
bebouwing waarvan een hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is met een ander hoofdgebouw.
- 1.35 halfopen bebouwing:**  
bebouwing in overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en incidenteel vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.
- 1.36 halfvrijstaande bebouwing:**  
bebouwing deel uitmakend van twee middels het hoofdgebouw met elkaar verbonden hoofdgebouwen.
- 1.37 hoofdgebouw:**  
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.
- 1.38 huishouden:**  
persoon of groep personen die één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
- 1.39 kunstwerk:**
- a civieltechnisch kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
  - b beeldend kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.
- 1.40 landschapselementen:**  
ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha.

- 1.41 landschapswaarden/landschappelijke waarden:**  
bijzondere landschappelijk kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.
- 1.42 maaiveld:**  
hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning of andere gebouwen en bouwwerken.
- 1.43 natuurwaarden of ecologische waarden:**  
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren.
- 1.44 (openbare) nutsvoorziening:**  
een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje, een verdeelstation, transformatorgebouwen, gebouwen voor de gasvoorziening.
- 1.45 omgevingsvergunning:**  
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.
- 1.46 onderbouw/kelder:**  
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m. boven het peil is gelegen.
- 1.47 ondergeschikte activiteit:**  
een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.
- 1.48 onderkomens:**  
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.
- 1.49 open bebouwing:**  
bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen;
- 1.50 peil:**  
a Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.
- 1.51 perceel:**  
een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

- 1.52 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.53 raamprostitutie:**  
een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).
- 1.54 seksinrichting:**  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.55 stedenbouwkundig beeld:**  
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).
- 1.56 straatmeubilair:**  
verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.
- 1.57 tuin:**  
de gronden van een perceel behorende bij een woning.
- 1.58 voorgevellijn:**  
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.
- 1.59 voorgevelrooilijn:**  
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.
- 1.60 vrijstaande bebouwing:**  
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen noch de bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw of ander gebouw verbonden is.
- 1.61 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**  
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

- 1.62 weg:**  
een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.
- 1.63 werk:**  
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- 1.64 wonen:**  
het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen.
- 1.65 woning/wooneenheid:**  
een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt.
- 1.66 Woningwet:**  
wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan .
- 1.67 zolder:**  
ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Algemeen**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:  
de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.
- 2.1.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- 2.1.3 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.
- 2.1.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.1.5 de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.1.6 de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijpunt van wandvlak/dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.1.7 de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.1.8 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.
- 2.1.9 peil:  
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
  - a in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
  - b als in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

### **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en

overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m. bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen – Landschapselement

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen-Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen/landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
- b behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c hobbymatig houden van dieren;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e tuinen;
- f behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- g behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden en de hydrologische betekenis;
- h behoud van de archeologische waarden en behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd, behoudens:

- a hulpgebouwen ten behoeve van groenbeheer en dierenverblijven, mits:
  - 1 De goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 4 m.
  - 2 De oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>.
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van niet meer dan 1 m.

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

##### 3.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- b Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.
- c Het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage m.u.v. grondwateronttrekkingen.
- d Het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
- e Het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m., opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt.
- f Het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.
- g Het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup> per perceel.

### 3.3.2 Uitzonderingen

Het in 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c Dienen ter realisatie van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2.

### 3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden dan wel de hydrologische betekenis in het watersysteem.

### 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a Het bouwen moet ten dienste zijn van de bestemming.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m. waarbij geldt dat de hoogte van een brandtoren/uitkijktoren of een mast niet meer dan 30 m mag bedragen.
- c De oppervlakte van een dierenverblijf of schuilhut mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m. bedragen.
- d De oppervlakte van een schaapskooi mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m. bedragen.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- c bed & breakfast;
- d het uitoefenen van mantelzorg;
- e infrastructurele voorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h tuinen, erven en terreinen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

<i>Aantal wooneenheden</i>	Maximaal twee wooneenheden is toegestaan.
<i>Bebouwingstypologie</i>	Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - open/halfopen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van de aangeduide bebouwingstypologieën toegestaan,
<i>Situering</i>	Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van het hoofdgebouw op de gevellijn dient te worden gebouwd.
<i>Erkers, balkons en luifels</i>	De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>a. diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw: max. 1,5 m;</li><li>b. afstand tot de openbare weg: min. 2 m;</li><li>c. bouwhoogte: max. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;</li><li>d. breedte: max. 50% van de breedte van de voorgevel.</li></ul>
<i>Afstand tot zijdelingse perceelsgrens</i>	- vrijstaande woningen: aan beide zijden min. 3 m; - halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde min. 3 m; - aaneengebouwde woningen: alleen bij de eindwoning min. 3 m.
<i>Diepte</i>	max. 15 m,
<i>Breedte</i>	max. 21 m per woning
<i>Goothoogte</i>	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)',

<i>Bouwhoogte</i>	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
<i>Dakhelling</i>	van tenminste 70% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°, met dien verstande dat:

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen) gelden de volgende bepalingen:

<i>Situering</i>	- min. 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken tevens mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'; - bij vrijstaande hoofdgebouwen moet één zijstrook tot aan de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw vrij blijven van bebouwing;
<i>Gezamenlijk bebouwingspercentage- /oppervlakte</i>	max. 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 200 m <sup>2</sup> is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte' maximaal 300 m <sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan
<i>Oppervlakte binnen toegestane diepte hoofdgebouwen</i>	Het deel wat binnen de, volgens artikel 4.2.1, toegestane diepte van het hoofdgebouw valt, wordt niet in mindering gebracht op het totaal oppervlakte van toegestane bijbehorende bouwwerken, overkappingen en carport.
<i>Goothoogte</i>	max. 3,2 m
<i>Bouwhoogte</i>	max. 5,5 m
<i>Carport</i>	- open aan alle zijden, behoudens de zijde aan het hoofdgebouw; - max. 1 carport per bouwperceel; - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn, of max. 1 m vóór de voorgevelrooilijn als de voortuin een diepte heeft van min. 3 m; - bouwhoogte max. 3,2 m; - oppervlakte max. 25 m <sup>2</sup> .

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

<i>Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen</i>	max. 2 m
<i>Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel</i>	max. 1 m
<i>Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	max. 4 m

Zwembaden	afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: min. 1 m.
-----------	--

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden voor het stallen van één of meer (sta)caravans.

#### **4.3.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven**

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- d Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- e Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, als op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- f Detailhandel is niet toegestaan.
- g Opslag buiten de gebouwen voor de activiteiten is niet toegelaten.

#### **4.3.3 Bed & breakfast**

Binnen de bestemming "Wonen" is kleinschalig logeren (o.a. bed & breakfast) voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
- b Het totaal aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 5.
- c De totale oppervlakte voor logeereenheden mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m<sup>2</sup>.
- d Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 12.1.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting

- a De landschappelijke inpassing ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschapselement' dient te zijn aangelegd binnen één jaar na gereedmelding van de nieuwe woning.
- b De landschappelijke inpassing wordt aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan dat als Bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.



## Artikel 5 **Waarde – Archeologie 2**

### 5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

### 5.2 **Bouwregels**

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c Als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de 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.
- d Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- e Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
- f Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 5.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken

zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b al legaal in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

- e Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
- f Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
  - 1 naar ligging wordt verschoven;
  - 2 naar omvang wordt vergroot of verkleind;
  - 3 wordt verwijderd;
  - 4 van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
  - 5 voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## Artikel 6 Waarde – Archeologie 5.1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c Als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de 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.
- d Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- e Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
- f Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

#### 6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken

zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

#### 6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b al legaal in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;

#### 6.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

- e Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
- f Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
  - 1 naar ligging wordt verschoven;
  - 2 naar omvang wordt vergroot of verkleind;
  - 3 wordt verwijderd;
  - 4 van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
  - 5 voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Bestaande afwijkende maatvoering**

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen bouwwerken op het tijdstip van terinzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

### **8.2 Ondergronds bouwen**

- a Op plaatsen waar gebouwen mogen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals genoemd in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van toepassing blijven. Daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn, dient de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk met bijbehorende toegang(en) te worden meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.
- b De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.



## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 *Ecologische hoofstructuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofstructuur' te wijzigen in de bestemming 'Water' of 'Water-Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water of waternatuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals dat voor de ecologische hoofstructuur (EHS) een ecologische verbindingszone (EVZ), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de Ecologische HoofdStructuur (EHS), aanleg van een Ecologische Verbindingszone (EV), beekherstel, waterberging of waterzuivering.
- b De wijziging pas plaatsvindt nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.
- c De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarde, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 9.2 *Zoekgebied waterberging*

#### 9.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied waterberging' mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

#### 9.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van 9.2.1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing het waterbergend vermogen van de gronden niet wordt aangetast.

Alvorens te beslissen over de ontheffing winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

#### 9.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied waterberging' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a ophogen van gronden;
- b het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

#### 9.2.4 Uitzonderingen

Het in lid 9.2.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 9.2.5 Toelaatbaarheid

De in lid 9.2.3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door deze werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergende vermogen van de gronden.

Alvorens te beslissen over de verlening van de aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 *Strijdig gebruik***

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

## Artikel 11 **Algemene afwijkingsregels**

### 11.1 **Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van:

- a de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
  - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt;
- b de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  - 1 voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20,00 m;
  - 2 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10,00 m;
- c het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
  - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d de onder a. tot en met c. genoemde omgevingsvergunningen voor afwijking kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2 de verkeersveiligheid;
  - 3 de sociale veiligheid;
  - 4 de milieusituatie; en
  - 5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 11.2 **Afwijking voor het toestaan van een grotere bouwhoogte voor het plaatsen van windmolens**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor het toestaan van een grotere bouwhoogte voor het plaatsen van windmolens op of achter gebouwen, mits:

- a voldaan wordt aan de voorwaarde dat de bouwhoogte van de totale constructie (inclusief draaiende onderdelen) op gebouwen maximaal 25% van de totale hoogte van het gebouw bedraagt, tot een maximum van 5 m.;
- b voldaan wordt aan de voorwaarde dat de bouwhoogte van de totale constructie (inclusief draaiende onderdelen) op het maaiveld maximaal 12,5 m. bedraagt;
- c deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- d het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 *Parkeren en laden en lossen*

- a Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
- b Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen in 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017, dan wel als dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd of herzien, wordt voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
- c Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet, als het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, en vervolgens in stand worden gehouden.
- d Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast en onevenredige verkeersoverlast als gevolg van het laden en lossen van goederen in het openbaar gebied wordt voorkomen.

