Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Groen 10
Artikel 4 Verkeer 11
Artikel 5 Wonen 12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 15
Hoofdstuk 3 Algemene regels 18
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 8 Algemene bouwregels 18
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 11 Algemene procedureregels 19
Artikel 12 Overige regels 20
Hoofdstuk 4 Overgangs - en slotregels 21
Artikel 13 Overgangsrecht 21
Artikel 14 Slotregel 21

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Wilhelminalaan 71a-75, Reusel' met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPRwlaan1024-VAST van de gemeente Reusel-De Mierden.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

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 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 vertegenwoordigen.

1.8 bebouwing:

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

1.9 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.

1.10 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.

1.11 bestaande situatie:

a. bebouwing: bebouwing zoals 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 aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 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, dag of 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 indien 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.

1.21 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 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.

1.25 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.26 gebouw:

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

1.27 gesloten bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.28 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.29 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.30 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.

1.31 huishouden:

persoon of groep personen die één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.32 kunstwerk:

- 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;
- beeldend kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.33 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning.

1.34 (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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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.

1.39 overig bouwwerk:

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

1.40 pand:

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

1.41 peil:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.42 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.

1.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.44 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).

1.45 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.46 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.

1.47 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).

1.48 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.

1.49 tuin:

de gronden van een perceel behorende bij een woning.

1.50 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.51 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.55 wonen:

het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen.

1.56 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.2 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.

2.3 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen:

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting;
b. paden;
c. in- en uitritten voor aangrenzende woondoeleinden;
d. straatmeubilair;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. extensief recreatief gebruik;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Toegestane gebouwen	uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen
Gezamenlijk bebouwingsoppervlakte	max. 20 m²
Bouwhoogte	max. 4 m

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

Bouwhoogte	max. 4 m

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor parkeren.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Toegestane gebouwen	uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen
Gezamenlijk bebouwingsoppervlakte	max. 20 m²
Bouwhoogte	max. 4 m

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de verkeersgeleiding en wegverlichting	max. 8 m
Bouwhoogte beeldende kunstwerken	max. 5 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 m

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

a. de verkeersveiligheid;
b. de sociale veiligheid;
c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. infrastructurele voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	max. 14.
Bebouwingstypologie	ter plaatse van de aanduiding: - 'specifieke bouwaanduiding - gesloten'; - ‘gestapeld' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van de aangeduide bebouwingstypologieën toegestaan.
Situering	ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', binnen het bouwvlak.
Erkers, balkons en luifels	de voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, onder de volgende voorwaarden: a. diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw: max. 1,5 m; b. afstand tot de openbare weg: min. 2 m; c. bouwhoogte: max. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; d. breedte: max. 50% van de breedte van de voorgevel.
Breedte	max. 12 m per woning
Goothoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'
Dakhelling	Ter plaatse van de aanduiding: - 'specifieke bouwaanduiding - gesloten' min. 35° en max. 60° - ‘gestapeld' van tenminste 50% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Situering	min. 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
Gezamenlijk bebouwingspercentage/oppervlakte	max. 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 100 m²
Goothoogte	max. 3,2 m
Bouwhoogte	max. 5,5 m

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 2 m
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel	max. 1 m
Carports/overkappingen	- open aan alle zijden, behoudens de zijde aan het hoofdgebouw; - max. 1 carport/overkapping per bouwperceel; - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn; - bouwhoogte max. 3,2 m; - oppervlakte max. 25 m².
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 m

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid; en
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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.

5.4.2 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 m².
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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het realiseren van kleinschalig logeren (o.a. bed & breakfast) als 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 m².
d. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
e. Omringende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van het kleinschalig logeren.
f. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 12.1.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

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 100 m² 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 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 m² 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;
e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

6.3.3 Toelaatbaarheid

a. 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:
    1. 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 niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. 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.
b. 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.
c. 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.
d. 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 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-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is 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 ter-inzage-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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het 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 10 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. 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 m² bedraagt;
2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt;
d. 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;
e. 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;
f. de onder a. tot en met e. 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.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. de aanvraag of het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

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. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs - en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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 eerste lid 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 14 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, Wilhelminalaan 71a-75, Reusel'

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Reusel-De Mierden d.d. p.m. tot vaststelling van het bestemmingsplan:

'Stedelijk gebied, Wilhelminalaan 71a-75, Reusel'.

Mij bekend,

de raadsgriffier der gemeente Reusel-De Mierden