
BESTEMMINGSPLAN

NSW Landgoed De Groensche Hoeven,
herziening 2022

Versiedatum: 8-3-2023

Bestemmingsplan 'NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022'

Regels

Gemeente Vught

Vastgesteld

Versiedatum: 8 maart 2023

NL.IMRO.0865.bgBPHerzGrnschhv-VG01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen.....	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	17
Artikel 3.	Bos	17
Artikel 4.	Groen	19
Artikel 5.	Natuur	21
Artikel 6.	Verkeer	23
Artikel 7.	Water	25
Artikel 8.	Wonen - 3	27
Artikel 9.	Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische waarde)	33
Artikel 10.	Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)	37
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	41
Artikel 11.	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 12.	Algemene bouwregels	41
Artikel 13.	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 14.	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 15.	Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 16.	Algemene procedureregels	45
Artikel 17.	Overige regels	45
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	47
Artikel 18.	Overgangsrecht	47
Artikel 19.	Slotregel	47
Bijlagen		49
Bijlage 1.	Beheerplan Landgoed Groensche Hoeven	
Bijlage 2.	Beeldkwaliteitplan Groensche Hoeven	
Bijlage 3.	Inrichtingstekening	
Bijlage 4.	Lijst van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPHerzGrnschhv-VG01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende 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 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

1.7 abiotische waarden

het geheel van waarden in verband met het abiotische milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.8 afhankelijke woonruimte

een tijdelijke woonruimte gekoppeld aan mantelzorg;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf (maximaal 1 week) met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft. Typerend voor bed & breakfast is:

- a. de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig;
- b. bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning;

1.12 bedrijf of beroep aan huis

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder bedrijf of beroep aan huis wordt tevens begrepen detailhandel via internet, zonder opslag en/of verkoop aan huis;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening in gebruik zijnde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 begane grond

de eerste bouwlaag boven peil;

1.15 bestaande bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object

bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.16 bestaand gebruik

gebruik zoals dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.17 bestaand/bestaande situatie

- a. t.a.v. bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - legale bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;
- b. t.a.v. gebruik:
 - het legale gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ten aanzien van de ammoniakemissie, de ammoniakemissie zoals is vastgelegd in de Natuurbeschermingswetvergunning van het desbetreffende bedrijf, danwel de feitelijke situatie in de periode 2012-2014;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of woning dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw of woning verbonden bijgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd, met een dak;

1.22 bos

bosgebied en de in het bosgebied voorkomende niet beboste gedeelten, zoals bouw- of grasland, heide, stuifzand, moeras, veen, vennen, vijvers en waterlopen;

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 cultuurhistorische waarden en kenmerken

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.31 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.32 ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.33 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;

1.34 eigen terrein

gronden, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, niet zijnde openbaar gebied;

1.35 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 (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen);

1.36 extensieve dagrecreatie

een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn, en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, zoals wandelen, fietsen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc,

die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang; onder extensieve recreatie wordt in ieder geval niet begrepen lawaaisporten;

1.37 gebouw

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

1.38 gevellijn

de op de verbeelding aangeduide lijn die van belang is voor de positionering van de voorgevel van een hoofdgebouw;

1.39 hoofdgebouw

gebouw(en) dat door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.40 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen;

1.41 internetwinkel

internetwinkels worden in het kader van dit bestemmingsplan aangemerkt als een specifieke vorm van detailhandel waarbij:

- a. de transactie via internet of andere media tot stand komt en;
- b. de goederen ter plaatse kunnen worden afgehaald en/of;
- c. de goederen ter plaatse kunnen worden afgerekend en/of;
- d. de goederen ter plaatse kunnen worden bekeken of geprobeerd;

1.42 kamergerichte verhuur

de verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning;

1.43 kap

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.44 kunstwerken

een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.45 landgoed

functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische (bedrijfs)gronden, waarop één of meer wooneenheden met een karakteristieke verschijningsvorm zijn gesitueerd;

1.46 landschappelijke inpassing

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

1.47 landschappelijke waarden en kenmerken

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.48 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.49 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte voor personen jonger dan 65 jaar met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.50 Natuur Netwerk Brabant

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.51 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.52 nieuwbouw

bouw van nieuwe bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.53 nutsvoorziening

infrastructuurle voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling;

1.54 omgevingsvergunning

een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.55 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.56 ondergeschikte functie

een functie van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de hoofdfunctie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.57 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.58 parkeergelegenheid / parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op twee of meer dan twee wielen;

1.59 parkeerbeleid

Het Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 van de gemeente Vught, vastgesteld op 7 februari 2013. Indien de parkeernota niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van het CROW. Indien tijdens de planperiode het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt de daarvoor in de plaats tredende Parkeernota;

1.60 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 terrein bij voltooiing van de bouw;

ter verduidelijking: de gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Daar waar het een historische situatie betreft wordt, indien de definitie van dit begrip niet voldoet, de drempel van de voordeur als maat aangehouden;

1.61 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 wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.62 tuin

de gronden van een bouwperceel behorende bij een (bedrijfs)woning;

1.63 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.64 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.65 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 ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.66 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande 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 wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.67 wonen

huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning;

1.68 woning of wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde:

- a. een bijzondere woonvorm;
- b. huisvesting van personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht.

1.69 zijdelingse- / achterperceelsgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de perceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.2 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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 m;

2.8 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;

2.9 vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt binnenwerks bepaald: de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de betreffende activiteit(en).

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van bos met de daarop afgestemde bosbouw;
- b. instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden;
- c. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het Natuur Netwerk Brabant;
- d. extensieve dagrecreatie/openluchtrecreatie;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidwal': tevens een geluidwal met een hoogte van maximaal 8,5 meter boven het bestaande maaiveld;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - duiker': een duiker onder de geluidwal;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'water': een waterhuishoudkundige voorziening voor het in stand houden van de waterloop;
- h. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed': een landgoed, alsmede de instandhouding, het behoud van de samenhang en het beheer ervan;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voorzieningen voor verblijf in de vorm van water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. beheer- en onderhoudspaden, waaronder tevens wordt verstaan een inlaatplaats;
- n. voetpaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan:
 1. Voorzieningen ten behoeve van waterbeheer en natuurontwikkeling;
 2. Voorzieningen voor verblijf, waaronder water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen;
- b. De bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van waterbeheer en natuurontwikkeling bedraagt maximaal 5 meter;

- c. De oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van waterbeheer en natuurontwikkeling bedraagt maximaal 20 m²;
- d. De bouwhoogte van voorzieningen voor verblijf in de vorm van water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen (inclusief pergola's of overkappingen) bedraagt maximaal 6 meter gemeten vanaf NAP;

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten:

- a. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- b. graven, vergraven en egaliseren van gronden;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op de aanleg van voorzieningen van algemeen nut;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 4. Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. park- en groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. ontwikkeling en instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden;
- d. extensieve dagrecreatie/openluchtrecreatie;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – lanen': behoud en ontwikkeling van lanen;
- f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed': een landgoed, alsmede de instandhouding, het behoud van de samenhang en het beheer ervan;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. voet- en fietspaden, waaronder tevens wordt verstaan (on)verharde toegangspaden tot de aangrenzende woonpercelen met bestemming 'Wonen – 3';
- h. voorzieningen voor verblijf in de vorm van water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen;
- i. beheer- en onderhoudspaden, waaronder tevens wordt verstaan een inlaatplaats;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag maximaal 15 m² bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van lichtmasten ter geleiding van verkeer mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen voor verblijf in de vorm van water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen bedraagt maximaal 6 meter gemeten vanaf NAP;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten:

- a. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- b. graven, vergraven en egaliseren van gronden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op de aanleg van voorzieningen van algemeen nut;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 5. Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige en abiotische waarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. onverharde paden;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur - vochtig hooiland': beplanting in de vorm van vochtige hooilanden, zoals nader beschreven in het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant, onderdeel natuurbeheertype N10.02;
- e. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed': een landgoed, alsmede de instandhouding, het behoud van de samenhang en het beheer ervan;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voetpaden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van waterbeheer en natuurontwikkeling, met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 20 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te verrichten:

- a. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- b. graven, vergraven en egaliseren van gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op de aanleg van voorzieningen van algemeen nut;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 6. Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed': een landgoed, alsmede de instandhouding, het behoud van de samenhang en het beheer ervan;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. erf- en terreinafscheidingen;
- g. straatmeubilair;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. kunstwerken;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor opslag van goederen en materialen.

Artikel 7. Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water -' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, watergangen, waterpartijen en oeverstroken;
- b. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - leggerwaterloop': een waterloop die is opgenomen in de Legger van het waterschap;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - moeras': een moerasgebied;
- g. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed': een landgoed, alsmede de instandhouding, het behoud van de samenhang en het beheer ervan;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- h. kunstwerken;
- i. beheer- en onderhoudspaden, waaronder tevens wordt verstaan een inlaatplaats;
- j. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeer;
- k. voorzieningen voor verblijf, waaronder water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan:
 - 1. Bouwwerken welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of waterkering of natuurontwikkeling;
 - 2. Voorzieningen voor verblijf, waaronder water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen.
- b. De bouwhoogte van voorzieningen voor verblijf bedraagt maximaal 6 meter gemeten vanaf NAP,
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. kamperen;
- b. opslag van goederen en materialen.

Artikel 8. Wonen - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast met maximaal 5 kamers binnen de bestaande bebouwing;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed': een landgoed, alsmede de instandhouding, het behoud van de samenhang en het beheer ervan;

met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. voorzieningen voor verblijf in de vorm van water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.
- j. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, met dien verstande dat tevens bestaande voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk (conform artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) dient het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 in acht te worden genomen;
- b. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlak, wordt pas verleend als is voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging. Daarvan is sprake als compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

"benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06".

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het aantal zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 750 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' het volume zoals aangegeven op de verbeelding als maximum geldt;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangeduid;
- e. een hoofdgebouw moet worden afgedekt met een schuine kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 20 graden, en niet meer dan 60 graden mag bedragen;
- f. een hoofdgebouw dient met de voorgevel naar de als zodanig op de verbeelding aangeduide 'gevellijn' gekeerd te zijn, met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevel en de gevellijn maximaal 8 meter bedraagt;
- g. de afstand tot minimaal één zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
- h. ondergrondse bouwwerken zijn alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 7 meter;
- c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning moet minimaal 5 meter en mag maximaal 20 meter bedragen;
- d. de afstand tot minimaal één zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden opgericht.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen voor verblijf in de vorm van water overbruggende voorzieningen zoals bruggen, duikers, vlonders, vissteigers, en gelijksoortige voorzieningen (inclusief pergola's of overkappingen) bedraagt maximaal 6 meter gemeten vanaf NAP;
- d. de afstand tot minimaal één zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, die op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden.
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn worden opgericht met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en voorzieningen voor verblijf zoals bedoeld in lid c.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder a, ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m², mits:

- a. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- b. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

8.3.2 Afwijken bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken (lid 8.2.3 onder b) mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- b. het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
- c. door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
- d. het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
- e. er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

8.3.3 Kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 onder d ten behoeve van een kleinere afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig worden geschaad.

8.3.4 Afwijken bouwen hoge erfafscheiding ten behoeve van veiligheid

Het bevoegd gezag kan afwijken van de maximale hoogte van erfafscheidingen voor naar de weg gekeerde perceelsgrens (lid 8.2.4 onder b) onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2.00 m bedraagt;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. een seksinrichting of escortbedrijf;
- b. opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak;
- c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- d. bewoning als afhankelijke woonruimte;

- e. de uitoefening van een bedrijf aan huis is niet toegestaan;
- f. de uitoefening van een beroep aan huis is niet toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en 8.4 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis gebonden beroep en bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m²;
- b. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2 in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan, zoals genoemd in de als Bijlage 4 opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m².

Aan sub a en sub b zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- c. 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. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen voorzieningen betreft met een publieksaantrekkelijk karakter;
 2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 3. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/ of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
 4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
 5. prostitutie niet is toegestaan.

8.6 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Voor de gebouwen met een woonfunctie geldt een bouwpeil begane grond van minimaal 5,75 m + NAP.

Artikel 9. Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische waarde)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-archeologie 3 (gebied van archeologische waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden' geldt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Indien uit het in onder a of b 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- d. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

9.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

9.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 9.2.1 sub a of b, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 3' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 50 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en 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 omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

9.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

9.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 9.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

9.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 9.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de 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) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische

monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid (alleen voor bestemmingsplannen)

9.4.1

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming ‘Waarde-Archeologie 3’:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere “Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5 of 6”,
- d. wordt verwijderd.

9.4.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 9.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 10. Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden' geldt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, of voor bodemingrepen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Indien uit het in onder a of b 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevallig)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- d. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

10.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

10.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 10.2.1 sub a of b, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

10.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde-archeologie 4' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 100 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden 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 omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;

- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

10.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

10.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 10.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

10.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 10.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de 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) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische

monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

10.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid (alleen voor bestemmingsplannen)

10.4.1

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming ‘Waarde-Archeologie 4’:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere “Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 5 of 6”,
- d. wordt verwijderd.

10.4.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 10.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 11. Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12. Algemene bouwregels

12.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

12.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

12.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in het belang van een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en verhardingen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.4 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;
- b. de afwijking alleen mag worden toegepast indien elders in deze regels geen andere regels voor afwijking zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

Artikel 13. Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 8 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving;
- b. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid a wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het gebruik als kamergewijs bewoond pand;
 - 2. het gebruik voor een seksinrichting en/of escortbedrijf.

13.2 Afwijken gebruik woningen als kamergewijs bewoond pand

13.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 onder b sub 1, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
- c. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- d. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' met kenmerk

NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01 als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage.

- e. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
- f. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
 - 1. de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;
 - 2. de minimale leefoppervlakte 25 m² bedraagt;
- g. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
- h. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

13.2.2 Verbod

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

- a. niet wordt voldaan aan het in lid 13.2.1 beschreven toetsingskader;
- b. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- c. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
- d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening;

13.2.3 Uitzondering

Het in lid 13.1 onder b sub 1 genoemde verbod en de in lid 13.2.1 genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen.

Artikel 14. Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

14.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 onder d. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 100 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de woning is gelegen;
- k. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- l. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- m. Indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 15. Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is

in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 16. Algemene procedureregels

16.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

16.4 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 17. Overige regels

17.1 Parkeren

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik en parkeernormen geldt dat:

- a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. De op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

17.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1, onder a, mits:

- a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. De situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 18. Overgangsrecht

18.1 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 een 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 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 omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 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 bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde 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 19. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022”.

Bijlagen

Bijlage 1. Beheerplan Landgoed Groensche Hoeven

Bijlage 2. Beeldkwaliteitplan Groensche Hoeven

Bijlage 3. Inrichtingstekening

Bijlage 4. Lijst van bedrijfsactiviteiten