

Regels

Achtereindsestraat 4a, Waalre

Gemeente Waalre



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Plangebied: Achtereindsestraat 4a, 5583 TB Waalre

Kenmerk: BCO100132

Datum: 7 mei 2024

Status: Ter vaststelling

IMRO-code: NL.IMRO.0866.BP00216-0301



Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch met waarden.....	12
3.1	Bestemmingsomschrijving	12
3.2	Bouwregels.....	12
3.3	Afwijken van de bouwregels	12
3.4	Specifieke gebruiksregels	13
3.5	Afwijken van de gebruiksregels	13
3.6	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 14	
Artikel 4	Maatschappelijk	17
4.1	Bestemmingsomschrijving	17
4.2	Bouwregels.....	17
4.3	Afwijken van de bouwregels	18
4.4	Specifieke gebruiksregels	18
4.5	Afwijken van de gebruiksregels	19
Artikel 5	Waarde – Archeologie Hoge verwachting overige gebieden	20
5.1	Bestemmingsomschrijving	20
5.2	Bouwregels.....	20
5.3	Afwijken van de bouwregels	20
5.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
5.5	Wijzigingsbevoegdheid.....	22
Artikel 6	Waarde – Archeologie Middelhoge verwachting.....	23
6.1	Bestemmingsomschrijving	23
6.2	Bouwregels.....	23
6.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	23
6.4	Wijzigingsbevoegdheid.....	24
Artikel 7	Waarde – Beekdal	25
7.1	Bestemmingsomschrijving	25
7.2	Bouwregels.....	25
7.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	25
Artikel 8	Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex	26
8.1	Bestemmingsomschrijving	26
8.2	Bouwregels.....	26
8.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	26
Artikel 9	Waarde – Hydrologie	27
9.1	Bestemmingsomschrijving	27
9.2	Bouwregels.....	27
9.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	27
Artikel 10	Waarde – Open landschap	28
10.1	Bestemmingsomschrijving	28
10.2	Bouwregels.....	28
10.3	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	28
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	29
Artikel 11	Anti-dubbeltelbepaling	29

Artikel 12	Algemene bouwregels	30
12.1	Bestaande bebouwing	30
12.2	Bestaande afwijkende maatvoering en situering	30
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	32
14.1	overige zone - zoekzone - water	32
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	33
15.1	Afwijken van maten en percentages	33
15.2	Afwijken van inhoud	33
15.3	Afwijken van grenzen	33
15.4	Afwijken van bouwhoogtes voor kunst en antennemasten	33
15.5	Afwijken met toepassing van het Rood-met-groeninstrumentarium	33
Artikel 16	Overige regels	34
16.1	Prioriteit van dubbelbestemmingen	34
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 17	Overgangsrecht	35
17.1	Overgangsrecht bouwwerken	35
17.2	Overgangsrecht gebruik	35
Artikel 18	Slotregel	36
Bijlagen	37

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' van de gemeente Waalre.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0866.BP00216-0301). Met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat als een toegevoegde, zelfstandige ruimte met een woonfunctie is gebouwd aan een hoofdgebouw ten behoeve van het wonen.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat direct dan wel niet direct ten dienste staat aan de woonfunctie.

1.7 afhankelijke woonruimte

een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg tijdelijk gehuisvest is.

1.8 agrarisch bouwvlak

bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf.

1.9 agrarisch grondgebruik:

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdek materiaal, en/of door middel van het houden van dieren, met uitzondering van moestuinen buiten de daarvoor aangewezen gebieden.

1.10 agrarisch natuurbeheer

extensief grondgebonden agrarisch medegebruik van natuurgronden ten dienste van het natuurbeheer.

1.11 archeologisch deskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.13 archeologische verwachting

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

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.15 ASVV

handboek uitgegeven door de CROW met aanbevelingen voor inrichting van wegen en verkeerskundige voorzieningen.

1.16 bassin

een reservoir voor de opslag van dunne mest of andere vloeibare stoffen in de vorm van een bassin.

1.17 bebouwing

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

1.18 bebouwingspercentage

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.19 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van het handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.20 bedrijfsgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.22 beperkt kwetsbaar object

beperkt kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.23 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met in overwegende mate behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.24 bestaand

1. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, met uitzondering van 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 overgangsbepalingen van dat plan;
2. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;
3. bij maaiveld: het maaiveld zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in aanleg is, dan wel aangelegd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, met uitzondering van situaties die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gerealiseerd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bijgebouw

een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.28 boerderijkamer

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf

1.29 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

1.30 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag

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

1.33 bouwperceel

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

1.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak

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

1.36 bouwwerk

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

1.37 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

1.38 bijgebouw

een vrijstaand, functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk, niet bedoeld voor bewoning.

1.39 CROW

De publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het kennisplatform CROW.

Indien het bestemmingsplan een functie bevat waarvoor de publicatie geen normen voor het buitengebied kent, wordt de Parkeerkencijfers 'rest bebouwde kom' toegepast.

1.40 cultuurhistorische waarde

de aan een 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.

1.41 dagrecreatie

vormen van recreatie waarbij geen recreatief nachtverblijf mogelijk is.

1.42 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.43 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.44 extensief dagrecreatief medegebruik

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden en sportvissen.

1.45 gebouw

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

1.46 hobbydieren

voor dit plan wordt bedoeld met hobbydieren een of meer van de volgende hobbymatig gehouden dieren, waarbij het aangegeven aantal het maximale aantal is dat per diersoort gehouden mag worden:

- 30 schapen, ouder dan 1 jaar inclusief lammeren tot 45 kg; en
- 28 kippen; legkippen en (groot-) ouderdieren van legrassen; en
- 2 ezels; en
- 9 paarden; volwassen pony's (3 jaar en ouder); en
- 2 paarden; volwassenpaarden (3 jaar en ouder).

1.47 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.48 kas

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.

1.49 kwaliteitsverbetering van het landschap

een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

1.50 kwetsbaar object

kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.51 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context/karakteristiek van het landschap, bijvoorbeeld door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

1.52 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding tussen de levende en niet-levende natuur.

1.53 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna.

1.54 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.55 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.56 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.

1.57 overig bouwwerk

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

1.58 paardenbak

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt.

1.59 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.

1.60 peil

- a) de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel:
- b) de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, indien:
 1. de eerstgenoemde hoogte (kruin van de weg) meer dan 0,20 meter boven of onder laatstgenoemde hoogte is gelegen, of;
 2. het betrokken perceel niet onmiddellijk aan een weg grenst;
 3. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde betreft.

1.61 productiegebonden detailhandel

qua oppervlakte beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van (streek)eigen goederen/producten vanuit een bedrijf dat die goederen/producten vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.62 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.63 sleufsilos

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder.

1.64 teeltondersteunende kassen

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een vollegrondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen hoger dan 1,5 meter begrepen.

1.65 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

- a) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 8 maanden per jaar, te onderscheiden in:

1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnels;
 2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.
- b) permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, te onderscheiden in:
1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter, zoals containervelden;
 2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkappen) en teeltondersteunende kassen.
- c) overige teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit, boomteelthekken en vraatnetten.

1.66 tunnel(kas)

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.67 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.68 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.69 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.70 vrijstaand bijgebouw

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.71 water

al het oppervlaktewater, zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

1.73 wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.74 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.75 wooneenheid

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

2.2 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk, een gebouw zijnde:

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 de inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, de buitenzijde van de wanden en de buitenzijde van afdekkingen;

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.11 relatie:

indien op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) agrarisch grondgebruik, waaronder medebegrepen agrarisch natuurbeheer;
- b) de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c) de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het watersysteem;
- d) het aanbrengen en de instandhouding van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, een en ander overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan;
- e) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f) bestaande onverharde wegen;
- g) recreatieve wandel- en fietspaden;

met dien verstande dat:

- h) bijbehorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- i) uitgezonderd van het hiervoor onder i. genoemde zijn: bij deze bestemming, tussen het bouwvlak en de openbare weg gelegen, behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelontsluitingen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen conform de CROW;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, met in acht name van het bepaalde in Artikel 12 de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Bebouwing is niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde in artikel 3.2.2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat:

- a) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d., niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- b) bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, mest- en andere bassins en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;
- c) paardenbakken niet zijn toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits, en voor zover van toepassing,

- a) de kenmerkende waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast;
- b) wordt voldaan aan de 'Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium', zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels en;
- c) wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:
 1. er maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
 2. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten als benoemd in artikel 3.1, derde lid, onder b en c, inpasbaar is in de omgeving;
 3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurvoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

4. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
5. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling,

kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

3.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

artikel 3.2.1 ten behoeve van de bouw van een kleinschalige voorziening ten behoeve van het stallen van hobbyvee, mits:

- a) de bijbehorende perceelsoppervlakte aan grasland minimaal 0,3 hectare bedraagt;
- b) de onderlinge afstand tussen twee voorzieningen minimaal 100 m bedraagt;
- c) de oppervlakte niet meer dan 30 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt.

3.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

artikel 3.2.1 om lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, mits:

- a) de teeltondersteunende voorzieningen binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b) de bouwhoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 meter bedraagt en van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 4,5 meter bedraagt;
- c) de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen aansluitend aan een agrarisch bouwvlak worden gesitueerd;
- d) de totale oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak niet meer dan 2.500 m² bedraagt;
- e) de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- f) een agrarisch deskundige advies heeft uitgebracht omtrent de onder e genoemde voorwaarde;
- g) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter (indien en voor zover sprake is van een bouwwerk), met dien verstande dat voor zover het containerteelt betreft deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Agrarisch gebruik

- a) het aanbrengen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, buiten het bouwvlak, is niet toegestaan;
- b) het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, waaronder begrepen kuilvoer- en mestopslag, is niet toegestaan;
- c) het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor niet als bouwwerk aan te merken mest- of andere bassins is niet toegestaan;
- d) detailhandel is niet toegestaan.

3.4.2 Overig gebruik

- a) nevenactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd de in artikel 3.1 genoemde activiteiten;
- b) het gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- c) het gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor statische opslag van goederen, zoals auto's, caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de navolgende artikelen, mits het afwijken van de regels niet tot gevolg heeft dat:

- a) belangen van aanpalende eigenaren of gebruikers onevenredig worden geschaad;
- b) er negatieve effecten op natuur en landschap ontstaan;

en wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen conform de CROW op eigen terrein;

3.5.1 Kleinschalig kamperen

artikel 3.4.2 sub a) voor het toestaan van kleinschalig kamperen, mits:

- a) de kampeermiddelen worden gesitueerd in of aansluitend aan het bouwvlak;
- b) de bruto oppervlakte niet meer bedraagt dan 0,5 ha;
- c) het aantal kampeermiddelen niet meer dan 25 bedraagt;
- d) ondersteunende voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen, in bestaande gebouwen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- e) het kampeerterrein op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap;
- f) de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- g) het de maatschappelijke functie de hoofdfunctie blijft;
- h) op eigen terrein binnen de onder b genoemde oppervlakte en/of het bouwvlak wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen conform de CROW;
- i) het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- j) het kamperen geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
- k) ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex', 'Waarde - Cultuurhistorie dorpsgezicht Loon', 'Waarde - Open landschap' en Waarde - NNB de waarden en kenmerken niet onevenredig worden aangetast;
- l) wordt voldaan aan de 'Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium', zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels,

onder de voorwaarde dat het kampeerterrein uitsluitend in de periode 15 maart tot en met 31 oktober mag worden gebruikt.

3.5.2 Landschappelijke inpassing

artikel 3.1 en onder d. en het landschappelijk inpassingsplan zoals is opgenomen in Bijlage 2, mits in plaats daarvan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat deze landschapsmaatregelen:

- a) minimaal gelijkwaardig zijn aan de in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen landschapsmaatregelen;
- b) voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het landschappelijk inpassingsplan genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- c) zijn afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

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

3.6.1 Verbod:

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegde gezag, de in het schema in Artikel 3 genoemde vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Schema omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

Omgevingsvergunningplichtige werken / werkzaamheden		Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
<i>Bodem en water</i>		
1	Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening	<ul style="list-style-type: none"> - geen verstoring waterhuishouding; - behoud natuurwaarden; - ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind', 'waarde cultuurhistorie akkercomplex loonse akkers' en 'waarde cultuurhistorie beekdal van de dommel' behoud cultuurhistorische waarden; - ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekzone - water' mogen de gronden niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen; het waterschap dient hierover te adviseren

2	Het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter	- geen verstoring waterhuishouding; - behoud natuurwaarden;
3	Het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels	- geen verstoring waterhuishouding; - behoud natuurwaarden;
4	Het dempen van waterlopen, sloten en greppels	- geen verstoring waterhuishouding; - behoud natuurwaarden;
5	Werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.	- geen verstoring waterhuishouding; - behoud natuurwaarden;
<i>Infrastructuur en voorzieningen</i>		
6	Het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, (fiets)paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m ²	- behoud landschappelijke waarden; - behoud natuurwaarden; - geen verstoring waterhuishouding;- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekzone - water' mogen de gronden niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen; het waterschap dient hierover te adviseren
7	Het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur	- behoud landschappelijke waarden; - ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind' en 'waarde cultuurhistorie akkercomplex loonse akkers' behoud cultuurhistorische waarden
8	Het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft), ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind' en 'waarde cultuurhistorie akkercomplex loonse akkers'	- behoud cultuurhistorische waarden; - de teeltondersteunende voorzieningen moeten noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dient hierover te adviseren;
9	Het aanbrengen van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft)	- de voorzieningen dienen aansluitend aan een agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd; - de totale oppervlakte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak niet meer dan 250 m ² bedraagt; - de teeltondersteunende voorzieningen moeten noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dient hierover te adviseren; - behoud landschappelijke waarden, waaronder begrepen het open karakter van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'open landschap'; - ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind' en 'waarde cultuurhistorie akkercomplex loonse akkers' behoud cultuurhistorische waarden
Strijdig = niet toegestaan Het criterium 'behoud' of 'geen verstoring van' dient te worden gelezen als 'geen onevenredige aantasting van'.		

3.6.3 Uitzonderingen op het verbod:

Het in artikel 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a) die plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak;
- b) die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c) ten behoeve van de aanleg van:
 1. verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/padstructuren of langs landschapselementen zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen;
 2. het aanbrengen van een halfverharding op bestaande zandwegen, waarbij de fysieke waarde van de zandweg niet wordt aangetast;
- d) die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.6.4 Toetsingscriteria:

De in 3.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a) de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden, en;
- b) als wordt voldaan aan de in het schema in artikel 3.6.2 genoemde criteria.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' één zorgboerderij met uitsluitend dagbesteding tussen 08.00 en 18.00 uur voor maximaal 8 zorgvragers per dagdeel;

en ondergeschikt aan de maatschappelijke voorziening onder 'a':

- b) agrarisch grondgebruik, waaronder mede begrepen agrarisch natuurbeheer;
- c) het houden van hobbydieren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hobbydieren';
- d) productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, (ontsluitings)wegen, paden, groenvoorzieningen, water en parkeervoorzieningen conform de CROW.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, met in acht name van het bepaalde in artikel 12, de volgende regels:

4.2.1 Algemeen:

Bebouwing is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen:

- a) de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- b) de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c) het bebouwde oppervlak van de bedrijfsgebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d) de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15° te bedragen
- e) binnen veehuisvestingsgebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- f) een gebouw, niet zijnde een veehuisvestingsgebouw, mag niet ver- of herbouwd worden tot veehuisvestingsgebouw;
- g) bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan, uitgezonderd teeltondersteunende kassen waarvoor de regels gelden die zijn opgenomen in artikel 4.2.3.

4.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen:

- a) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter (indien en voor zover sprake is van een bouwwerk);
- b) permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van teeltondersteunende kassen zijn niet toegestaan;
- c) overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter (indien en voor zover sprake is van een bouwwerk).

4.2.4 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken:

- a) per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- b) de inhoud van een hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) mag worden uitgebreid tot een maximum van 750 m³;
- c) de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet minder dan 3 meter bedragen en niet meer dan 5 meter bedragen;
- d) de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- e) de dakhelling van een bedrijfswoning dient minimaal 40° te bedragen;
- f) de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- g) de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- h) de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;

- i) de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag, gemeten vanuit de achtergevel van de betreffende woning, niet meer dan 4 meter bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a) de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
vrijstaande antennemasten	15 meter
licht- en andere masten	8 meter
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw	2 meter
pergola's	3 meter
mestbassins	7,5 meter
paardenbakken (omheining)	1,5 meter
overkappingen	4 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a) de kenmerkende waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast;
- b) wordt voldaan aan de 'Uitwerking Rood-met-groeninstrumentarium', zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels;

kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

4.3.1 Lagere dakhelling

artikel 4.2.2 sub d en artikel 4.2.4 sub e om een kleinere dakhelling voor bedrijfsgebouwen en/of bedrijfswoningen toe te staan, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.

4.3.2 Hogere goothoogte bedrijfsgebouwen

artikel 4.2.2 onder a om een hogere goothoogte voor bedrijfsgebouwen toe te staan, mits:

- a) de goothoogte niet meer dan 6,5 meter bedraagt;
- b) de hogere goothoogte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c) de verhoging niet is bedoeld voor het vergroten van de vloeroppervlakte door het toevoegen van een tweede bouwlaag voor veestalling, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen.
- d) de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen advies heeft uitgebracht omtrent de onder b genoemde voorwaarde;
- e) het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex' de cultuurhistorische waarden en kenmerken, zoals genoemd in lid Artikel 8, niet onevenredig worden aangetast;
- g) de landschappelijke waarden, waaronder begrepen het open karakter van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Open landschap', niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.4.1 Strijdig gebruik

- a) het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van sportverenigingen is niet toegestaan, met uitzondering van denksporten en daarmee vergelijkbare sportverenigingen;
- b) het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- c) woonzorg of andere vormen van nachtverblijf zijn niet toegestaan, uitgezonderd de in artikel 4.1 genoemde activiteiten;

- d) nevenactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd de in artikel 4.1 genoemde activiteiten;
- e) het gebruiken van gronden en bouwwerken voor horeca is niet toegestaan;
- f) het gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- g) het gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor statische opslag van goederen, zoals auto's, caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, is niet toegestaan;
- h) het gebruik van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende bedrijf, als de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg kan verslechteren of er een significant effect kan zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied, is niet toegestaan;
- i) detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd productiegebonden detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 50 m², mits deze detailhandel plaatsvindt binnen het bouwvlak.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform Bijlage 2 bij deze regels binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de navolgende artikelen, mits het afwijken van de regels niet tot gevolg heeft dat:

- a) belangen van aanpalende eigenaren of gebruikers onevenredig worden geschaad;
- b) er negatieve effecten op natuur en landschap ontstaan;

en wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen conform de CROW op eigen terrein;

4.5.1 Logiesgelegenheid

artikel 4.4.1 sub c ten behoeve van een logiesgelegenheid voor zorgvragers, waarbij tevens voorzien wordt in dagbesteding op het bedrijf.

4.5.2 Kinderopvang

artikel 4.4.1 sub d voor het toestaan van kinderopvang, als nevenactiviteit van de zorgboerderij, mits:

- a) de voorziening voldoet/kan voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke bepalingen;
- b) de activiteit (met uitzondering van de benodigde buitenruimte) plaatsvindt in de woning en/of de inpandige bedrijfsruimte of een bestaand bedrijfsgebouw;
- c) de benodigde buitenruimte aansluitend aan het gebouw waarin de activiteit plaatsvindt gerealiseerd kan worden;

4.5.3 Bed & breakfast

artikel 4.4.1 sub b en/of c ten behoeve van bed & breakfast in een bestaand dan wel te herbouwen bedrijfs- en/of bijgebouw, als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf, mits:

- a) het aantal kamers niet meer dan 4 bedraagt;
- b) de oppervlakte van een kamer met toiletvoorziening in een bijgebouw niet meer dan 20 m² bedraagt.

4.5.4 Detailhandel

artikel 4.4.1 sub i ten behoeve van detailhandel als nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde/geteelde artikelen/producten tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 100 m², mits deze detailhandel plaatsvindt binnen het bouwvlak en in een specifiek daarvoor ingerichte ruimte.

Artikel 5 Waarde – Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. artikel 16.1 is daarbij van toepassing.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a) bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en). Voor normale agrarische activiteiten binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en/of ter plaatsen van esdekken geldt een diepte tot 0,50 meter;
- b) bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c) de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d) bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken

artikel 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a) op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b) op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c) op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in artikel 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- het ophogen en ontgraven van de bodem;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

5.4.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden binnen de bestemmingen en waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- Agrarisch met waarden
- de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in aan de vergunning.

5.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

5.5.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Artikel 6 Waarde – Archeologie Middelhoge verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Artikel 16.1 is daarbij van toepassing.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- het ophogen en ontgraven van de bodem;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

6.3.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 6.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m²;

- de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 wordt slechts verleend indien:

- uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;

op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in artikel 6.3.4 aan de vergunning.

6.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.3.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

6.4.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Artikel 7 Waarde – Beekdal

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het beekdal van de Dommel en de Tongelreep, met de volgende cultuurhistorische waarden en kenmerken:

- ter plaatse van het beekdal van de Dommel:
- de strookvormige percelering haaks op de beek,
- de restanten van elzensingels,
- de (restanten van) hakhoutbossen,
- de zandwegen,
- de turfputjes van Heuvel (Heuvelse putten),
- de Volmolen (watermolen),
- de molenplaats bij de Loondermolenbrug en de boerderij Het Kasteel.
- ter plaatse van het beekdal van de Tongelreep (gebieden A en D van Bijlage 3):
- rommelige verkaveling,
- mengeling van bouwland, grasland, hakhoutbosjes en zelfs heideveldjes,
- de (restanten van) elzensingels,
- landgoed De Hurken.

Artikel 16.1 is daarbij van toepassing.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de in artikel 7.1 beschreven waarden.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op deze gronden mogen werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels, mits het uitvoeren ervan geen onevenredige afbreuk doet aan de in artikel 7.1 beschreven waarden.

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie akkercomplex

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische akkercomplexen Achtereind en Loonse akkers, met de volgende cultuurhistorische waarden en kenmerken:

- gebied B: open akkergebied van Ekenrooi tot Achtereind met de bolle ligging en met een esdek, deels met steilrand aan de westzijde, onderbroken door een zijdalletje van de Tongelreep met steilranden.

Artikel 16.1 is daarbij van toepassing.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de in artikel 8.1 beschreven waarden.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op deze gronden mogen werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels, mits het uitvoeren ervan geen onevenredige afbreuk doet aan de in artikel 8.1 beschreven waarden.

Artikel 9 Waarde – Hydrologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden NNB.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

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

9.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde – Hydrologie aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, met in acht name van artikel 16.1, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- die tot het normale beheer en onderhoud worden gerekend;
- die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- die plaatsvinden op gronden met de bestemming Wonen

9.3.3 Toetsingscriteria

De in artikel 9.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt aangetast.

9.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 wint zij advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Artikel 10 Waarde – Open landschap

10.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de bestemming Waarde – Open landschap, zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het open karakter van het landschap. Artikel 16.1 is daarbij van toepassing.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen Waarde - Open landschap, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de in beschreven waarden.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Open landschap aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het bebossen van gronden;
- het aanbrengen van opgaande beplanting (inclusief vollegrondsteelt) hoger dan 1,5 meter.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend (vervanging bestaande houtopstanden);
- die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

10.3.3 Toetsingscriteria

De in artikel 10.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de mogelijkheden voor het herstellen van de openheid niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Bestaande bebouwing

De vervanging van voor 1992 gerealiseerde bebouwing, anders dan bedoeld in artikel 3.3.1 is toegestaan, binnen de op dat moment aanwezige maatvoering, zolang met een geringe afwijking van de maatvoeringen indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.

12.2 Bestaande afwijkende maatvoering en situering

- a) Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande onder- of overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b) Het bepaalde onder a) geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c) In geval van herbouw is het bepaalde onder a), uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.
- d) Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3, indien het uit ruimtelijke overwegingen wenselijk is dat het bouwwerk op een andere plaats wordt herbouwd. Daarbij geldt als randvoorwaarde dat er sprake dient te zijn van een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Tot gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a) bedrijfsmatige exploitatie van zwembaden;
- b) het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- c) het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- d) het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van reclaimedoeleinden, anders dan ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijven;
- e) het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming;
- f) het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
- g) de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- h) het gebruik en/of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en recreatiewoningen voor (zelfstandige) bewoning;
- i) het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks in overeenstemming is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- j) het gebruik van gronden voor het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, is niet toegestaan, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- k) het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor bij of krachtens de Wet natuurbescherming, zoals die van kracht ten tijde van het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, een vergunning is vereist en waarvoor deze vergunning niet is verleend;
- l) het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatie buiten een afstand van 10 meter rondom een als 'recreatiewoning' aangeduid gebouw of binnen die afstand voor zover dat gebruik ten koste gaat van de ter plaatse voorkomende waarden.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 overige zone - zoekzone - water

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekzone - water', zijn de gronden mede bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is slechts toelaatbaar indien de kansen van het realiseren van beekherstel bijbehorende natuur niet onomkeerbaar teniet worden gedaan. De waterbeheerder dient om advies te worden gevraagd bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

14.1.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekzone - water' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming Water en/of Natuur ten behoeve van beekherstel.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

15.1 Afwijken van maten en percentages

een geringe afwijking van de voorgeschreven maten en percentages, mits:

- de afwijking niet meer dan 10% bedraagt van de voorgeschreven maten en percentages;
- de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- de afwijking niet wordt toegepast voor:
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - de oppervlaktematen van bouwvlakken en niet voor veehuisvestingsgebouwen.

15.2 Afwijken van inhoud

de inhoud van woningen, indien de woning onderdeel uitmaakt van een cultuurhistorisch waardevol pand met bedrijfsruimte. In dat geval mag het gehele pand tot woning worden verbouwd mits daardoor;

- de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft;
- de uitbreiding niet leidt tot onevenredige milieubeperking van omliggende bedrijven.

15.3 Afwijken van grenzen

een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen met ten hoogste 2 meter, indien een meetverschil of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt;

15.4 Afwijken van bouwhoogtes voor kunst en antennemasten

voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een bouwhoogte van 15 meter.

15.5 Afwijken met toepassing van het Rood-met-groeninstrumentarium

voor het afwijken van de voorgeschreven maten en percentages ten aanzien van de inhoud en de daaruit volgende oppervlakte, mits voldaan wordt aan voorwaarden zoals opgenomen in de 'Tabel inspanning sloop' van het Rood-met-groeninstrumentarium in Bijlage 1.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

16.1.1 Enkelbestemming - dubbelbestemming

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en secundair de regels van de enkelbestemming.

16.1.2 Dubbelbestemming - dubbelbestemming

Waar dubbelbestemmingen samenvallen geldt de volgende prioriteitsvolgorde, waarbij de prioriteit aflopend is:

- a) de bestemmingen Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden, Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting;
- b) de bestemming Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex;
- c) de bestemming Waarde - Beekdal;
- d) de bestemming Waarde – Open landschap.

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
- 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.
- Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

- Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 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.
- Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
- 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'.

Bijlagen



Bijlage 1	Uitwerking Rood-met-Groeninstrumentarium
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Ensemble Achtereind-Tongelreep