

bestemmingsplan Mosbroekseweg 2 Waalre



REGELS

Gemeente Waalre

IMRO idn: NL.IMRO.0866.BP000186-0301

Status: vastgesteld

Datum: juli 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Tuin	15
Artikel 4	Wonen	18
Artikel 5	Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden	22
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex	25
Artikel 7	Waarde - Houtopstanden	26
Artikel 8	Waarde - Hydrologie	27
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 10	Algemene bouwregels	30
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 13	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 14	Overgangsrecht	35
Artikel 15	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Mosbroekseweg 2 Waalre' met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00186.0301 van de gemeente Waalre.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 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.

1.5 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 archeologisch deskundige

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

1.7 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).

1.8 archeologische verwachting

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 Bebouwingspercentage

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.12 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.

1.13 bedrijfsgebouw

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

1.14 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.

1.15 bed & breakfast

het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf van één tot enkele nachten met het serveren van ontbijt binnen een woning en/of bijbehorende bijgebouwen aan een wisselend publiek. De accommodatie bestaat uit een of meerdere slaapkamers in huis en/of of in een speciaal ingericht bijgebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoner(s) van de desbetreffende woning. Het kenmerk van een bed & breakfast is het logeren en ontbijten bij mensen thuis.

1.16 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal 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/of in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat legaal 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.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw

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

1.19 bouwen

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

1.20 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.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 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.

1.25 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.

1.26 gebouw

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

1.27 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.28 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.

1.29 horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Onder horeca worden niet begrepen: nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen.

1.30 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. Hierbij is het Rood-met-groeninstrumentarium van toepassing.

1.31 landschappelijke inpassing

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

1.32 landschappelijke waarde

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.

1.33 Natuurnetwerk Brabant (NNB)

een samenhangend netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal 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. Tot het Natuurnetwerk Brabant behoren bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

1.34 natuurwaarde

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

1.35 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.

1.36 overkapping

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

1.37 overig bouwwerk

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

1.38 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.

1.39 peil

- c. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, dan wel:
- d. 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.

1.40 prostitutie

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

1.41 reclame

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en/of diensten.

1.42 rood-met-groeninstrumentarium

de landschapsinvesteringsregeling voor het bepalen van de bijdrage van een ontwikkeling aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan en is vastgelegd in de Nota kostenverhaal van de Structuurvisie Waalre.

1.43 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een (raam)prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.

1.44 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.

1.45 veehuisvestingsgebouw

een gebouw, opgericht en ingericht voor het huisvesten van vee, inclusief alle bijbehorende voorzieningen zoals voergangen, melkkamers, technische ruimten, enz.

1.46 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.

1.47 voorgevellijn

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

1.48 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.

1.49 Water

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

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.51 Wonen

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.52 Woning

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

1.53 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 bouvlakken door middel van de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden, dan worden die bestemmingsvlakken dan wel bouvlakken bij de toepassing van deze regels aangemerkt als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en andere open terreinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met de daarbij behorende verhardingen;
- b. perceelsontsluitingen;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- d. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing'.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Voor het bouwen geldt, met in acht name van het bepaalde in Artikel 10, de volgende regel:

- a. Toegestaan zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Erkers en toegangsportalen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 lid 2 om erkers toe te staan, mits:

- a. de diepte van een erker en/of een toegangsportaal aan de voorgevel, gemeten uit de betreffende gevel van het gebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de voorgevel, dan wel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;
- c. een erker en/of toegangsportaal niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
- d. de bouwhoogte van een erker en/of toegangsportaal niet meer bedraagt dan 3,30 meter of indien hoger, de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker en/of toegangsportaal wordt aangebouwd;
- e. minimaal 2 meter tussen de erker en/of toegangsportaal en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
- f. het straatbeeld daardoor niet ruimtelijk wordt aangetast;
- g. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- h. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 lid 2 om bouwwerken, geen gebouwen en/of overkappingen zijnde met een hogere bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en/of overkappingen zijnde, niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- c. het straatbeeld daardoor niet ruimtelijk wordt aangetast;
- d. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- e. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en groothandel is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden is niet toegestaan.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel, dan wel het direct aangrenzende perceel, uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- c. het bevoegd gezag kan de in lid b genoemde voorwaarde opnemen in een omgevingsvergunning.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Tuin' 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 volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen of rooien van hougewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist) en het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging

- van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben;
- b. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het verwijderen of verstoren van de natuurlijke vegetatie, waaronder het winnen van bosstrooisel.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in 3.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 is slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies en waarden, en;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.5.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 3.5.1 onder beperkingen verlenen en het voorschrift aan de vergunning verbinden dat het te vellen of te rooien houtgewas volledig dient te worden gecompenseerd op basis van een deskundig beplantingsplan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijbehorende tuinen en erven en voldoende parkeervoorzieningen conform de CROW op eigen terrein;
- c. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing';
en ondergeschikt aan het wonen als bedoeld onder 'a';
- d. bed & breakfastvoorzieningen in de woning.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden, met in acht name van het bepaalde in Artikel 10, de volgende regels.

4.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;

4.2.2 Hoofdgebouw

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw dient minimaal 40° te bedragen;
- a. de inhoud van een hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) mag maximaal 1.150 m³ bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en aansluitend aan het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 160 m² bedragen;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen;

4.2.4 Ondergrondse bouwwerken

- a. het is niet toegestaan ondergrondse bouwwerken op te richten ter plaatse van het bouwvlak.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
vrijstaande antennemasten	15 meter
vlaggenmasten	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	2,75 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

4.3.1 Hogere goothoogte hoofdgebouwen

4.2.2 sub b om een goothoogte van een hoofdgebouw van maximaal 6 meter toe te staan, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.3.2 Licht- en andere masten

4.2.5 voor het toestaan van licht- en andere masten met een bouwhoogte van maximaal 8 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken dan wel de landschappelijke en natuurwaarden van de omliggende gronden.

4.3.3 Erf- en terreinafscheidingen

4.2.5 om erf- en terreinafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter voor de voorgevellijn toe te staan, mits:

- a. het straatbeeld daardoor niet ruimtelijk wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige vorm van beroep- en bedrijf aan huis is niet toegestaan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel en groothandel is niet toegestaan;
- e. de bestaande mestput mag voor geen enkel doeleind gebruikt worden danwel worden uitgegraven.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een woning, op het perceel, dan wel het direct aangrenzende perceel, uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- c. het bevoegd gezag kan de in lid b genoemde voorwaarde opnemen in een omgevingsvergunning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

4.5.1 Bed & breakfast

4.4.1 Strijdig gebruik sub a ten behoeve van bed & breakfast in een bestaand dan wel te herbouwen bijgebouw, als nevenactiviteit bij een woning, 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;

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

4.5.2 Uitoefening van een bedrijf en/of beroep aan huis

4.4.1 Strijdig gebruik sub c voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en/of beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve het bedrijf en/of beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;
- c. voor zover het bedrijf en/of beroep in de woning wordt uitgeoefend, de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep aan huis alsmede goederen die ter plaatse in verband met het bedrijf aan huis zijn vervaardigd;

- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelgebieden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf of beroep aan huis in uitsluitend wordt gevestigd en uitgevoerd door de bewoner van het hoofdgebouw.

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. 13.1.2 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 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);
- 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

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 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 5.3.2 aan de vergunning.

5.3.2 Beperkingen

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische

- waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. 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 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 een werk, 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:

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

5.4.2 Uitzonderingen

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

- a. 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;
- b. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- c. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 5.4.4 aan de vergunning.

5.4.4 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 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 Wijziging van het beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' waarde 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' plaatselijk te verwijderen, indien op basis van documentatie of een 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 - Cultuurhistorie akkercomplex

6.1 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 het cultuurhistorische akkercomplexen Loonse akkers, met de volgende cultuurhistorische waarden en kenmerken:

- a. het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek,
- b. de wegenstructuur,
- c. de zandpaden,

artikel 13.1.2 is daarbij van toepassing.

6.2 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 6.1 beschreven waarden.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, 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 6.1 beschreven waarden.

Artikel 7 Waarde - Houtopstanden

7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor Waarde - Houtopstanden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de landschappelijke waarden in het gebied die gevormd worden door de houtopstand, voorzover deze typerend is voor de lokale omstandigheden, artikel 12 lid 1 is daarbij van toepassing.

7.2 Bouwregels

Op of in de als 'Waarde - Houtopstanden' aangegeven gronden mag niet worden gebouwd.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor:

- a. voor agrarische doeleinden, anders dan ter ondersteuning en het beheer van de in het gebied voorkomende en/of te ontwikkelen waarden;
- b. het storten, aanbrengen of toepassen van (mest)stoffen die niet noodzakelijk zijn ter verbetering of instandhouding van de kenmerkende vegetatie en flora.

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

7.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het opbrengen van grond van elders op de bestaande toplaag (ophogen);
- c. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders;
- d. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- e. het dempen van sloten of greppels;
- f. het verwijderen van bomen en/of struiken (solitair of in de vorm van bos, houtsingels, houtwallen).

Artikel 8 Waarde - Hydrologie

8.1 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 ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurgebieden. 13.1.2 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 (bouw)regels.

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

8.3.1 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 13.1.2, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. 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;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in 8.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

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

8.3.3 Toetsingscriteria

De in 8.3.1 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.

8.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.3.1 wint zij advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

1. 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 legaal aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. 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;
3. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

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 verbetering.

10.2 Voorwaardelijke verplichting

De woning als bedoeld in artikel 4.2.1 mag uitsluitend worden gebouwd indien binnen zes maanden na ingebruikname van deze woning de bestaande bebouwing, zoals weergegeven in Bijlage 2, wordt gesloopt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

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

1. bedrijfsmatige exploitatie van zwembaden;
2. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
3. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
4. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van reclamedoeleinden, anders dan ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijven;
5. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming;
6. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
7. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
8. 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;
9. 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.
10. het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die van kracht ten tijde van het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, een vergunning is vereist en waarvoor deze vergunning niet is verleend;
11. het gelijktijdig gebruik van meer dan 1 woning binnen het plangebied.

Artikel 12 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:

12.1 Afwijken van maten en percentages

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

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

12.2 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;

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

12.3 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;

12.4 Afwijken van bouwhoogtes voor kunst en antennemasten

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

12.5 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 welke is opgenomen als Bijlage 3 bij deze regels.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Prioriteit van dubbelbestemmingen

13.1.1 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.

13.1.2 Dubbelbestemming - dubbelbestemming

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

- de bestemming 'Waarde - Hydrologie';
- de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden';
- de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex';
- de bestemming 'Waarde - Houtopstanden'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 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 vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan 'Mosbroekseweg 2 Waalre'