# REGELS

Bestemmingsplan
Vlagheide 8a Schijndel
‘Village Départ’
Gemeente Meierijstad

# Inhoudsopgave


## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Natuur
- Artikel 4 Recreatie
- Artikel 5 Water
- Artikel 6 Waarde – Archeologie 4
- Artikel 7 Waarde – Archeologie 6
- Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen
- Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 10 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 11 Algemene bouwregels
- Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

## Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 13 Overgangsrecht
- Artikel 14 Slotregel

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan ‘Vlagheide 8a Schijndel' met identificatienummer NL.IMRO.1948.BPVlagheide8a-ON01 van de gemeente Meierijstad.

**1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

**1.3 aan huis verbonden bedrijf:**
een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt (inclusief kinderopvang voor maximaal 6 niet-eigen kinderen);

**1.4 aan huis verbonden beroep:**
het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig-, ontwerptechnisch- of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in of vanuit een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

**1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels zijn gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.7 archeologische waarden:**
cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

**1.8 ander bouwwerk:**
bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.9 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

**1.10 bed & breakfast:**
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.11 bedrijf:**
een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag- en administratie;

**1.12 bedrijfsactiviteiten:**
handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

**1.13 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.14 bedrijfsmatige exploitatie van recreatieverblijven:**
het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

**1.15 bedrijfswoning:**
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 bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

**1.16 beperkt kwetsbaar object:**
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.17 Besluit externe veiligheid inrichtingen:**
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

**1.18 bestaand:**
- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.19 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.21 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.22 bijgebouw:**
een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen niet als hoofdgebouw kan worden aangemerkt;
een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk in de zin van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

**1.23 bos:**
elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie;

**1.24 Bouwbesluit 2003:**
besluit van 7 augustus 2001, houdende vaststelling van voorschriften met betrekking tot het bouwen van bouwwerken uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu;

**1.25 bouwen:**
plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

**1.26 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;

**1.27 bouwlaag:**
een doorlopend ged eelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

**1.28 bouwmassa:**
een complex van aaneengebouwde bouwwerken

**1.29 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.30 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;

**1.31 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

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

**1.33 cultuurhistorische waarden en kenmerken:**
waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

**1.34 dagrecreatie:**
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

**1.35 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.36 ecologische verbindingszone:**
langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

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

**1.38 evenement:**
een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van muziek, sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke;

**1.39 extensief recreatief medegebruik:**
die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

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

**1.41 geluidsgevoelige objecten:**
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

**1.42 geomorfologisch:**
de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

**1.43 geurgevoelige objecten:**
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

**1.44 groenblauwe mantel:**
gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water;

**1.45 groepsaccommodatie/logeergebouw:**
een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

**1.46 hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, afmetingen, functie of ligging als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.47 horeca:**
bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

a. horeca categorie 1:
   een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.
b. horecacategorie 2:
   een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.
c. horecacategorie 3:
   een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

d. horecacategorie 4:
   een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal.
e. horecacategorie 5:
   een horecabedrijf dat een combinatie is van horecacategorie 1, 2, 3 en/of 4.

**1.48 huishouden:**
persoon of groep personen die gezamenlijk één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatig kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen;

**1.49 kampeerartikel**
artikel dat onlosmakelijk is verbonden met het onderhoud, het gebruik en de inrichting van kampeermiddelen;

**1.50 kampeerboerderij:**
het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

**1.51 kampeermiddel:**
tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.52 kampeerplaats:**
standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

**1.53 kampeerterrein:**
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

**1.54 kleinschalig kamperen:**
kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum;

**1.55 landschapselementen:**
ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha en zonder een agrarische productiefunctie;

**1.56 landschappelijke inpassing:**
het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

**1.57 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 van de levende en niet-levende natuur;

**1.58 lawaaisport:**
een sportactiviteit al dan niet individueel of in groepsverband, professioneel of hobbymatig waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

**1.59 legaal:**
gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.60 luxe tuinartikelen:**
artikelen bedoeld voor aankleding van en gebruik in de tuin, zoals tuinmeubelen, parasols, tuinverlichting, tuindecoratie, barbecues, tuinkeukens, tuindouche, zwembaden en jacuzzi's alsmede de daarmee in verband staande producten, materialen, onderdelen en accessoires voor installatie en onderhoud;

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

**1.62 minicamping:**
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

**1.63 natuurwaarde:**
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.64 nevenactiviteiten:**
het ontplooien van activiteiten bij een agrarisch bedrijf, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

**1.65 omgevingsvergunning:**
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.66 ondergeschikte detailhandel:**
detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

**1.67 ondergeschikte horeca:**
een horecavoorziening, gericht op het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse, bereide etenswaren, binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, waarvan door de vorm en omvang duidelijk herkenbaar is dat de horecavoorziening slechts een ondergeschikt onderdeel is van en voortkomt uit de hoofdfunctie en niet is gericht op het aantrekken van bezoekers; het houden van bijeenkomsten van persoonlijke aard zoals feesten en partijen niet is toegestaan;

**1.68 ondersteunende horeca:**
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten dienste van c.q. ter ondersteuning van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

**1.69 overkapping/ carport:**
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.70 overtollige bebouwing:**
bebouwing die niet in gebruik is ten behoeve van de hoofdfunctie en/of de nevenactiviteit of, in het geval van functiewijziging, bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe hoofdfunctie;

**1.71 outdooractiviteiten**
Vrije, individuele (buitensporten) met een sterke natuurbeleving al dan niet in groepsverband.

**1.72 pension:**
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

**1.73 recreatief medegebruik:**
die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

**1.74 recreatiewoning:**
een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.75 recreatiewoningencomplex:**
een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

**1.76 routegebonden horeca:**
horeca, ondergeschikt aan de ter plaatse positief bestemde hoofdfunctie, in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwak-alcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn;

**1.77 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.78 slopen:**
geheel of gedeeltelijk afbreken;

**1.79 sport-recreatie-en outdoorartikelen:**
artikelen in de vorm van kleding, attributen en schoeisel die nodig zijn voor het beoefenen van een sport, recreatief of beroepsmatig en/of voor het beoefenen van sportieve bezigheden buitenshuis, dit tot plezier van en ter ontspanning en/of lichamelijke inspanning van de beoefenaars;

**1.80 stacaravan:**
een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

**1.81 trekkershut:**
een klein vrijstaand houten gebouw/ blokhut, zonder eigen sanitaire voorzieningen of met eenvoudige sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatieve doeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers.;

**1.82 veldschuur**
Bestaand gebouw, bedoeld voor de opslag van agrarische producten, agrarische machines en veestalling.

**1.83 verblijfsrecreatie:**
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

**1.84 verhard:**
een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

**1.85 vloeroppervlak(te):**
de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.86 Vogelkijkhut**
Gebouw voorzien van kijkopeningen, bedoeld voor de observatie van vogels.

**1.87 voorgevel**
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aangemerkt als voorgevel.

**1.88 voorgevelrooilijn:**
de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

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

**1.90 vormverandering bouwvlak:**
wijziging van de begrenzing van een agrarisch bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

**1.91 vakantieappartement:**
recreatiewoning, die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere zich boven en naast elkaar bevindende recreatiewoningen;

**1.92 water:**
alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

**1.93 waterhuishoudkundige doeleinden:**
doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

**1.94 waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

**1.95 watergang:**
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

**1.96 werk:**
een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

**1.97 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.98 Wet geluidhinder:**
Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.99 Wet geurhinder en veehouderij:**
Wet van 5 oktober 2006, houdende regels inzake geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven (Wet geurhinder en veehouderij), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.100 Wet milieubeheer:**
Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.101 woning/ wooneenheid:**
een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

**1.102 Woningwet:**
Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

**1.103 woonunit:**
een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen, niet zijnde een stacaravan of chalet;

**1.104 zijdelingse perceelsgrens:**
de perceelsgrens, die parallel aan de zijgevel van het hoofdgebouw ligt;

## Artikel 2 Wijze van meten

**2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

**2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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

**2.4 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

**2.6 de hoogte van een windturbine:**
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

**2.7 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

**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 ondergeschikte bouwdelen:**
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

**2.10 peil:**
voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Natuur

**3.1 Bestemmingsomschrijving**
**3.1.1 Algemeen**

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de biotopen van flora en fauna;
c. het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;
d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
g. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone –Village d’epart, tevens voor georganiseerd recreatief medegebruik in groepsverband, waaronder outdooractiviteiten, teambuildingsessies en vergelijkbare activiteiten;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – village départ’, maximaal 1 exploitant die zorg draagt voor de instandhouding van het gebied conform bijlage 1.
i. Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – NNB’ tevens het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, met inachtneming van het volgende:
    - zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.
j. Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – attentiezone waterhuishouding’ tevens de bescherming van de waterhuishouding
k. extensief agrarisch grondgebruik;
l. extensief recreatief gebruik, waaronder fietsen, vissen en wandelen;
m. behoud van het waterbergend vermogen van de gronden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

**3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming**

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

**a Bescherming van waarden**

Binnen de bestemming 'Natuur' is het beleid gericht op het beschermen van de landschappelijke en ecologische waarden.

**b Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte

recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken, alsmede bouwwerken en/of gebouwen ten dienste van deze bestemming.

#### 3.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’, uitsluitend trekkershutten gerealiseerd mogen worden;
b. Er maximaal 6 trekkershutten gerealiseerd mogen worden;
c. Een trekkershut een maximum omvang heeft van 25m² per trekkershut met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

#### 3.2.3 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen:

d. de bouwhoogte voor erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Omgevingsvergunning uitbreiding aantal recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b ten behoeve van de bouw van maximaal drie extra recreatiewoningen, onder de volgende voorwaarden:

a. de recreatiewoningen overeenkomstig de maatvoeringseisen worden gerealiseerd zoals aangegeven in artikel 3.2.2 onder c
b. Het aantal recreatiewoningen binnen de aanduiding ‘Village Départ’ niet meer dan 6 bedraagt en na afwijking, niet meer dan 9 bedraagt;
c. aangetoond wordt dat de ontwikkeling passend is in de omgeving en in de geest van het landschappelijk ontwerp, dat als bijlage 1 aan deze regels is toegevoegd;

#### 3.3.1 Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van de bouw of het plaatsen van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen, outdoorvoorzieningen, waterstaatkundige doeleinden, en schuilvoorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

d. de inhoud bedraagt maximaal 10 m³;
e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
f. de afstand tot de as van een openbare weg bedraagt minimaal 15 m.

g. In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 3.3.1 onder b, geldt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – outdooractiviteiten’ tevens voor maximaal drie bouwwerken, ten behoeve van outdooractiviteiten een afwijkende bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 3.4 specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

a. als staanplaats voor onderkomens, c.q. voor kamperen;
b. voor intensieve agrarische doeleinden;
c. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
d. als lig- en/of speelweide;
e. voor militaire doeleinden;
f. lawaaisporten;
g. wedstrijd- of sportterrein;
h. het beoefenen van de modelvliegtuigsport.

### 3.5 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1, onder g, mits aan de volgende voorwaarden wordt volstaan:

a. het een evenement betreft;
b. evenementen niet meer dan 12 x per jaar plaatsvinden;
c. deze evenementen de bestaande landschappelijke waarden onevenredig aantasten;

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

#### 3.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) de in het schema onder 3.5.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 3.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud en/of natuur- en landschapsontwikkeling.

### 3.5.3 Toetsing aan waarden

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

### 3.5.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamhedenen

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden** |
|---|---|
| - het graven of dempen van sloten;<br>- de aanleg van drainage, ongeacht de diepte (tenzij het de vervanging van aanwezige drainage betreft);<br>- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwaterontrekkingen; | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben;<br>de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de waterberging tot gevolg hebben; |
| - het ophogen, afgraven en egaliseren van de bodem; | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben; |
| - het (diep)woelen en (diep)ploegen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld;<br>- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm;<br>- het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;<br>- het vellen of rooien van houtopstanden; | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben; |
| - het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk. | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben; |

# Artikel 4 Recreatie

**4.1 Bestemmingsomschrijving**
**4.1.1 Algemeen**
De voor recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’, tevens voor een bedrijfswoning en mantelzorgwoning;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’, tevens voor een horeca-gelegenheid voor uitsluitend horeca – categorie 1, inclusief terras ter plaatse van de aanduiding “terras”;
c. ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein’, tevens voor een parkeerterrein;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘vergaderaccommodatie, tevens voor een vergaderaccommodatie;
e. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – village départ’, maximaal 1 exploitant die zorg draagt voor de instandhouding van het gebied conform bijlage 1.
f. Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – attentiezone waterhuishouding’ tevens de bescherming van de waterhuishouding
g. extensief recreatief gebruik, waaronder fietsen, vissen en wandelen;
h. groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
j. ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’, maximaal 6 trekkershutten.

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

**4.2 Bouwregels**
**4.2.1 toegestane bebouwing**
Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

**4.2.2 Gebouwen**
Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:

a. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ een bestaande bedrijfswoning aanwezig mag zijn;
b. Ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ een gebouw van maximaal 390m² en een bouwhoogte van 7 en een goothoogte van 3,5 is toegestaan;
c. Ter plaatse van de aanduiding ‘kooikershuisje’ een gebouw van maximaal 75 m² met een bouwhoogte van 5 en een goothoogte van 3 is toegestaan;
d. Ter plaatse van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’, maximaal 6 trekkershutten met een oppervlakte van maximaal 25 m² per trekkershut met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

**4.2.3 Bouwen van bestaande (bedrijfs)woningen**
Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

e. De inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 750 m3. Indien de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
h. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º.;

i. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º;
j. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor (bedrijfs)woningen, die deel uitmaken van een bestaande (woon)boerderij, bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een (woon)boerderij, indien de bestaande inhoud van de (woon)boerderij reeds meer dan 750 m³ bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud van de woning;
k. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoud (m³)' of 'maximum volume' die in geldende bestemmingsplannen opgenomen is, de inhoud van de woning niet meer bedragen dan is aangeduid;
l. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de (bedrijfs)woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

**4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoning**

Voor bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

a. er is maximaal 1 bijgebouw per bedrijfswoning toegestaan;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m;
d. de bebouwde oppervlakte per bijgebouw bedraagt maximaal 100 m²;
e. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 m;
f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.

**4.2.5 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bij (bedrijfs)woningen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. met uitzondering van:
    1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
    2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van een overkapping bij (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan 5 m;
    2. een overkapping bij (bedrijfs)woningen mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
    3. een overkapping ter plaatse van de aanduiding “terras” is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van 5 m;

e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:
    1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of, indien aanwezig, binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
    2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
    3. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;
f. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs bij (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
    1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
    2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
g. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

**4.2.6 Ondergronds bouwen**

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de (bedrijfs)woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
b. de kelderruimte mag slechts één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 4.2.2 onder d.

**4.2.7 Afwijkingenregeling**

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

**4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

### 4.4 specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. voor permanente bewoning;
c. voor detailhandel en/of bedrijfsdoeleinden;
d. lawaaisporten;
e. huisvesting van werknemers.

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

#### 4.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – NNB’ en ‘overige zone – attentiegebied waterhuishouding’zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.5.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

#### 4.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud en/of natuur- en landschapsontwikkeling.

#### 4.5.3 Toetsing aan waarden

De in 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 4.5.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamhedenen

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden** |
|---|---|
| - het graven of dempen van sloten;<br>- de aanleg van drainage, ongeacht de diepte (tenzij het de vervanging van aanwezige drainage betreft);<br>- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben;<br>de werkzaamheden mogen geen onevenredige |

| | |
|---|---|
| toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwaterontrekkingen; | aantasting van de waterberging tot gevolg hebben; |
| - het ophogen, afgraven en egaliseren van de bodem; | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben; |
| - het (diep)woelen en (diep)ploegen van de bodem dieper dan 30 cm onder het maaiveld;<br>- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm;<br>- het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;<br>- het vellen of rooien van houtopstanden; | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben; |
| - het aanbrengen van niet-onomkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk. | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de natuur-, landschaps- en hydrologische waarden en natuur- en landschapsontwikkeling en instandhouding van NNB tot gevolg hebben; |

#### 4.5.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de bebouwing ten behoeve van recreatieve en horeca activiteiten is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

a. het terrein is landschappelijk ingepast, conform de bij de regels toegevoegde ‘Bijlage 1, landschappelijke inpassing’;
b. de landschapselementen aangeduid in voorgenoemde bijlage dienen zo spoedig mogelijk na vaststelling van het plan te worden geplant, doch in elk geval in het eerste plantseizoen ná gebruiksgereed komen van de in dit plan beoogde bebouwing.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

water en waterhuishoudkundige doeleinden;

a. verkeersdoeleinden;
b. water met ecologische waarden;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
d. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
e. beheer en onderhoud van de watergang, waaronder schouwpaden;
f. beeldende kunstwerken;
g. vijvers;
h. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – Village départ, tevens voor georganiseerd recreatief medegebruik in groepsverband, waaronder outdooractiviteiten, teambuildingsessies en vergelijkbare activiteiten;
i. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – village départ’, maximaal 1 exploitant die zorg draagt voor de instandhouding van het gebied conform bijlage 1.
j. extensief recreatief gebruik waaronder fietsen, vissen en wandelen;;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, bermen, paden, beschoeiingen e.d.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 5.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

#### 5.2.3 Andere bouwwerken

De andere bouwwerken dienen aan het volgende te voldoen:

a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 3 m;
b. de bouwhoogte van licht- en andere masten bedraagt maximaal 6 m;
c. de bouwhoogte overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 m.

### 5.3 specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. voor permanente bewoning;

c. voor detailhandel en/of bedrijfsdoeleinden;
d. lawaaisporten;
e. huisvesting van werknemers.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.4.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de bestemming ‘Water’ een bouwvlak toe te voegen, voorzien van de aanduiding ‘verblijfsrecreatie’ ten behoeve van de realisatie van maximaal 3 recreatiewoningen binnen de bestemming ‘Water’, onder de volgende voorwaarden:

a. De gronden zijn aangeduid als 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'.
b. Het aantal recreatiewoningen binnen de aanduiding ‘Village Départ’ na wijziging, niet meer dan 9 bedraagt;
c. Het gebruik als verblijfsrecreatie vanuit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is.
d. Het gebruik als wonen tast de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aan.
e. De gevolgen voor de waterhuishouding worden in beeld gebracht en de principes van duurzaam waterbeheer worden toegepast.
f. De oppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt maximaal 25 m² per recreatiewoning;
g. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
h. aangetoond wordt dat de ontwikkeling passend is in de omgeving en in de geest van het landschappelijk ontwerp, dat als bijlage 1 aan deze regels is toegevoegd;

## Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 6.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 $m^2$ en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – esdek’, dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
    2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 $m^2$ en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – esdek’, dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
    3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 6.2 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 $m^2$ en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – esdek’, dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
b. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

### 6.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het

aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.

2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 6.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, - dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone-esdek’, dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld -; waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
d. het ophogen en egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofileren van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaastsvindt dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone-esdek’, dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
l. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
m. het uitvoeren van grondwerk;
n. het scheuren van grasland.

#### 6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. ten hoogste 0,3 m reiken dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone-esdek’, ten hoogste 0,5 m; óf dieper reiken dan 0,3 m dan wel, ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone-esdek’, 0,5 m, én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 $m^2$;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

**6.4.3 Toelaatbaarheid**

a. De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
    5. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

**6.5.1 Slopen**

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan

waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

**6.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 6.5.1 is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

**6.5.3 Toelaatbaarheid**

a. De in 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

**6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

**6.6.1 Ligging, omvang, diepte wijzigen of verwijderen**

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
    1. de ligging van de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ te verschuiven;
    2. de omvang van de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ te vergroten of verkleinen;
    3. de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ van de verbeelding te verwijderen;

4. de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ te wijzigen in de bestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde-Archeologie-5’ of ‘Waarde – Archeologie 6’ voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.

b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## Artikel 7 Waarde – Archeologie 6

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 7.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
    1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000 $m^2$ en dieper dan 0,4 m ten opzichte van maaiveld;
    2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000 $m^2$ en dieper dan 0,4 m ten opzichte van maaiveld;
    3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 7.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 25.000 $m^2$ dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld.
b. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

### 7.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg

die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 7.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
d. het ophogen en egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofileren van sloten, vijvers en andere wateren;
h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaastsvindt dieper dan 0,4 m ten opzichte van het maaiveld;
l. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
m. het uitvoeren van grondwerk;
n. het scheuren van grasland.

#### 7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. ten hoogste 0,4 m reiken óf dieper reiken dan 0,4 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 25.000 $m^2$;
b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### 7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 7.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

### 7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.5.1 is niet van toepassing op:

a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

**7.5.3 Toelaatbaarheid**

a. De in 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
d. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

**7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

**7.6.1 Ligging, omvang, dipte wijzigen of verwijderen**

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
    1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' te verschuiven;
    2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' te vergroten of verkleinen;
    3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' van de verbeelding te verwijderen;
    4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5', voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
    5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.
b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;
c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle elementen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

#### 8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorische elementen als bedoeld in 8.1.1 betreffende de elementen die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 2, en zijn aangeduid als landschapselement zeer hoog en/of hoog. De waardering van deze elementen is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als Bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

### 8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

#### 8.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 8.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### 8.2.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 8.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 8.2.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 8.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 8.1.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 8.2.4 de toetsingscriteria weergegeven.

#### 8.2.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden** |
|---|---|
| - het aanbrengen van (half)verhardingen;<br>- het rooien of vellen van houtgewas;<br>- afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem; | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van de landschapselementen die in de cultuurhistorische waarderingskaart als |

| | |
|---|---|
| - graven of dempen van sloten;<br>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;<br>- diepwoelen en diepploegen;<br>- het verwijderen van wegen of paden | landschapselement zeer hoog en/of hoog zijn aangemerkt. |

## Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

**9.1 Bestemmingsomschrijving**
**9.1.1 Algemeen**
De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

**9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming**
De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 9.1.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in Bijlage 2, en zijn aangeduid als cultuurlandschappen zeer hoog en hoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op het rapport Tussen Aa-dal en Rooise heide zoals dat als Bijlage 3 bij de regels is opgenomen.

**9.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
**9.2.1 Omgevingsvergunningplicht**
Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 9.2.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

**9.2.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht**
Het onder 9.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
d. die plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

**9.2.3 Verlening**
De in 9.2.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover voldaan wordt aan de criteria gesteld in 9.2.4.

**9.2.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden**

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden** |
|---|---|
| - het aanbrengen van (half-)verhardingen;<br>- het rooien of vellen van houtgewas;<br>- afgraven, vergraven, ophogen en | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de |

| | |
|---|---|
| egaliseren van de bodem;<br>- graven of dempen van sloten;<br>- verwijderen van perceelsrandbeplanting;<br>- aanleggen van paden;<br>- wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;<br>- het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide / gevelde houtopstanden;<br>-het verwijderen van wegen of paden. | cultuurhistorische waarden van de in 39.1 bedoelde gronden. |

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

**11.1 Afwijkende maatvoering**
Bestaande gebouwen en andere bouwwerken, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

## Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

**12.1 Gebiedsaanduidingen**

Gronden met de aanduiding ‘overige zone – Village départ’, zijn tevens bedoeld voor een samenhangend concept gebaseerd op en afhankelijk van de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en de beleving daarvan.

# Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

## Artikel 13 Overgangsrecht

**13.1 Overgangsrecht bouwwerken**
**13.1.1 Algemeen**
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,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. 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.

**13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning**
Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

**13.1.3 Uitzondering**
Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**13.2 Overgangsrecht gebruik**
**13.2.1 Algemeen**
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

**13.2.2 Strijdig gebruik**
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

**13.2.3 Onderbroken gebruik**
Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

**13.2.4 Uitzondering**
Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Vlagheide 8a Schijndel’

Bijlage 1: landschappelijke inpassing
Bijlage 2: Cultuurhistorische inventarisatie en waardering van het buitengebied van de gemeente Schijndel
Bijlage 3: Tussen Aa-dal en Rooise Heide