

Bestemmingsplan 'Brabantiapark'

Bestemmingsplan 'Brabantiapark'

Regels

Gemeente Waalre

Vastgesteld

8-4-2024

NL.IMRO.0866.BP00215-0301

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	13
Artikel 3.	Groen.....	13
Artikel 4.	Natuur	15
Artikel 5.	Verkeer	17
Artikel 6.	Water.....	19
Artikel 7.	Wonen	21
Artikel 8.	Waarde - Archeologie.....	25
Artikel 9.	Waterstaat – Regionale waterberging.....	29
Artikel 10.	Waterstaat – Reservering waterberging.....	31
Hoofdstuk 3.	Algemene regels.....	33
Artikel 11.	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 12.	Algemene bouwregels.....	33
Artikel 13.	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 14.	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 15.	Algemene afwijkingsregels.....	37
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 16.	Overgangsrecht	39
Artikel 17.	Slotregel.....	39
Bijlagen	41
Bijlage 1.	Landschappelijk inpassingsplan;	
Bijlage 2.	Besluit hogere grenswaarden.	

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Brabantiapark' met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00215-0301 van de gemeente Waalre.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.7 afhankelijke woonruimte:

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

1.8 balkon:

een buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een bijbehorend bouwwerk.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 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.

1.12 beroep aan huis:

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

1.13 bestaand:

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend.

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

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:

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

1.24 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.25 detailhandel:

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

1.26 extensief recreatief medegebruik:

vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.27 gebouw:

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

1.28 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.29 groenvoorziening:

bomen, struiken en/of gazons.

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.31 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.32 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.33 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een naaste die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.35 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.36 ondergrondse parkeergarage:

een parkeergarage in de vorm van een ondergrond bouwwerk.

1.37 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.38 peil:

- a. voor gebouwen: de hoogte van de weg waarop de hoofdentree georiënteerd is;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.39 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.40 prostitutie:

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

1.41 schadelijk uitloogbaar bouw materiaal:

als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:

- zink, lood, koper;
- gewolmaniseerd hout;
- teerbitumen.

1.42 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.43 speelvoorziening:

speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen.

1.44 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 hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel.

1.45 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een van de woning (en haar aangebouwde bijbehorende bouwwerken) vrijstaand bijbehorend bouwwerk, 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.

1.46 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

1.47 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.48 woning / wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de 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.

2.4 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.5 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de entree van aangrenzende woonbebouwing;
- g. ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van aangrenzende woonbebouwing en een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m²;
- e. het bepaalde in lid d is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de entree van aangrenzende woonbebouwing zoals bedoeld in lid 3.1 onder f;
- f. het bepaalde in lid d is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de ontsluiting van een parkeergarage zoals bedoeld in lid 3.1 onder g.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 meter, met dien verstande dat:

- a. de vergunning slechts ten behoeve van kunstwerken en speelvoorzieningen verleend wordt;
- b. de kunstwerken en/of speelvoorzieningen onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan van de betrokken groenzone.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 4. Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. meandering van de Tongelreep;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende voorzieningen als beheer- en onderhoudspaden, wandelpaden, zitbankjes e.d.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van waterberging, met een hoogte van maximaal 2 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (zoals banken, picknicktafels e.d.), met een hoogte van maximaal 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder een verboden gebruik wordt naast het aldaar bepaalde voorts begrepen:

- a. de aanleg van volkstuinen;
- b. de aanleg of het verharderen van interne ontsluitingswegen of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. agrarisch gebruik, behoudens voor zover dat gebruik gericht is op het behoud en/of herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- d. standplaats voor meer dan één kampeermiddel;
- e. opslag-, stort-, lozings-, of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn;
- g. opslagplaats voor bouw- en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- g. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen.

4.4.2 Toelaatbaarheid

De andere werken als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de landschappelijke en de natuurlijke waarden hierdoor niet worden geschaad.

4.4.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 4.4.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 5. Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. (ontsluiting ten behoeve van) (een) ondergrondse parkeergarage(s);
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kabels en leidingen;
- i. kunstwerken;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6. Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m.

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

6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- g. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen.

6.3.2 Toelaatbaarheid

De andere werken als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover de waterhuishouding hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

6.3.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 6.3.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 7. Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. vrije beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- e. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het maximaal aantal wooneenheden bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. voor de bouwwijze van woningen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend woningen in de bouwwijze 'gestapeld' zijn toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, bedraagt maximaal 3,0 m;
- b. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

7.2.4 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' wordt slechts verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. alle appartementen die zijn gelegen aan de zuidelijke gevel dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en een aanliggende verblijfsruimte en een buitenruimte aan de geluidluwe zijde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken en/of te laten gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

7.3.2 Gebruik van bijbehorende bouwwerken

Het is verboden:

- a. bijbehorende bouwwerken bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

7.3.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken voor de functie wonen bedoeld onder 7.1 uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde vastgestelde hogere grenswaarden conform Bijlage 2 en de daarin opgenomen voorwaarden.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken met betrekking tot uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en/of een beroep aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- c. 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;

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

Artikel 8. Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie zoals bedoeld in het lid b van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouder de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte met ten minste 3 m.
- e. Indien het lid c, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, als bedoeld in lid a, waaraan voorschriften zijn

verbonden, als bedoeld in lid c, is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 30 cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd door het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 8.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in lid d, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, aanhef en onderdeel 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding aangewezen gronden die bij wijze van dubbelbestemming bestemd zijn voor behoud en bescherming van potentiële archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien:
1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Bij een besluit als bedoeld in het lid a, geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering van de verbeelding geldt.

Artikel 9. Waterstaat – Regionale waterberging

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waterstaat – Regionale waterberging’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water en het behoud van het waterbergend vermogen van het regionaal waterbergingsgebied.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor ‘Waterstaat – Regionale waterberging’ aangewezen gronden zijn.

9.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming ‘Waterstaat – Regionale waterberging’ met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 9.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits het behoud van het waterbergend vermogen van het regionaal waterbergingsgebied is verzekerd en het waterschap daarover heeft geadviseerd.

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

9.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.
- b. Ophogen van gronden en het aanleggen en wijzigen van kaden.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Binnen het bouwvlak plaatsvinden.
- b. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.

- c. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, het waterbergend vermogen van het regionale waterbergingsgebied niet onevenredig wordt aangetast.

9.4.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 hoort zij het waterschap.

Artikel 10. Waterstaat – Reservering waterberging

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Reservering waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het reserveringsgebied waterberging.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 11. Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12. Algemene bouwregels

12.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

12.2 Ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak en/of bestemmingsvlak en de bouwhoogte van het gebouw is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, zoals een trappenhuis, liftopbouw, gevelversieringen, overkappingen en balkons, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de overschrijding van het bouw- of bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan maximaal 3,0 m, met dien verstande dat voor balkons geldt dat de oppervlakte aan balkons buiten het bouwvlak of het bestemmingsvlak van de bestemming 'Wonen' per balkon niet meer mag bedragen dan 15 m²;
- b. de overschrijding van de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan maximaal 1,0 m.

12.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduiding 'parkeergarage';

- b. direct aansluitend aan een ondergronds bouwwerk mogen toegangen tot ondergrondse bouwwerken ook buiten een bouwvlak of aanduiding 'parkeergarage' worden gebouwd;
- c. de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing, dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

Artikel 13. Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik en het laten gebruiken van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik en het laten gebruiken van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

13.2.1 Realisatie landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken conform de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Wonen' zoals bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

13.2.2 Afwijken landschappelijk inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 13.2.1, teneinde een wijziging van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 toe te staan, mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van landschappelijke inpassing wordt bereikt. Hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goed te keuren landschappelijk inpassingsplan overlegd.

Artikel 14. Algemene aanduidingsregels

14.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

14.1.1 Omschrijving

De voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en bodem ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

14.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend worden gebouwd indien het belang van de grondwaterbescherming voldoende is gewaarborgd.
- b. het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal is verboden.

14.1.3 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen van extensieve recreatie, landschaps-, natuurontwikkeling betreft.

14.1.4 Afwijken van gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1.3, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant, voor een verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies zoals woningbouw (minimaal 10 woningen), bedrijventerreinen, stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen, parkeerterreinen;
- b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
- c. de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
 3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
 4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
 5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;

6. het graven, vergraven of dempen van sloten.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.
- d. Het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal ten behoeve van de onder a genoemde werken en werkzaamheden is verboden.

14.2 Overige zone - behoud en herstel watersystemen

14.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - behoud en herstel watersystemen' zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

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

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - behoud en herstel watersystemen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
- b. het ophogen van gronden.

14.2.3 Uitzondering

Het in lid 14.2.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd.

14.2.4 Toelaatbaarheid

De in lid 14.2.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de verwachte gevolgen geen onevenredige schade aanrichten aan de watersystemen;
- b. het betrokken waterbestuur is gehoord.

Artikel 15. Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels betreffende:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10 %;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40,0 m.

15.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 16. Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 17. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Brabantiapark".

Bijlagen

- Bijlage 1.** **Landschappelijk inpassingsplan;**
Bijlage 2. **Besluit hogere grenswaarden.**