# NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

## Ontwerpbestemmingsplan

Ruimte voor Ruimte Borne ong.

**College B&W 18 mei 2021**
**Gemeenteraad 24 juni 2021**

# Inhoud


1. Inleiding ..... 2
2. De procedure ..... 2
3. Zienswijzen ..... 2
4. De ontvankelijkheid ..... 2
5. Leeswijzer ..... 2
6. Reactie op de zienswijze ..... 3
7. Ambtshalve wijzigingen ..... 5
8. Conclusie en advies ..... 6

# 1. Inleiding

Het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimte Borne ong.’ voorziet in het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ naar de bestemming ‘Wonen’ voor het bouwen van een extra woning met bijgebouw met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regels op het perceel Borne ong. te Schijndel.

# 2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 2 augustus 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.
In de periode van 4 augustus 2019 tot en met 15 september 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.
Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.
Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

# 3. Zienswijzen

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Borne ong.” een schriftelijke ingediend, afkomstig van gedeputeerde staten van Noord-Brabant 11 september 2019 en ingekomen op 11 september 2019.

# 4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb).
De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

# 5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

# 6. Reactie op de zienswijze

Samenvatting van de zienswijze

Gedeputeerde staten van Noord-Brabant maken in de zienswijze het volgende kenbaar:

1. De locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimtewoning aan het Borne ong. te Schijndel betreft een planologisch aanvaardbare locatie en de landschappelijke inpassing is inhoudelijk akkoord.
   De zekerstelling van deze landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in artikel 7.8 lid 1 onder c van de Verordening, wordt echter gemist in het bestemmingsplan
   Met het ontbreken van de planologisch-juridische borging van de aanleg en duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing is vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarde van artikel 7.8 lid 1 onder c van de Verordening.
2. Er dient ingevolge artikel 7.8 lid 1 onder a van de Verordening sprake te zijn van een aanzienlijk milieu– en ruimtelijke kwaliteitswinst. In artikel 7.8 lid 2 van de Verordening is aangegeven wat wordt bedoeld met deze aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.
   Ingevolge artikel 7.8 lid 2 onder h dient “er sprake te zijn van een passende herbestemming op de beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten”. Op het perceel Borne 46 is het agrarisch bedrijf beëindigd, echter de vigerende bestemming van dit perceel, zijnde een agrarisch bedrijf, is niet gewijzigd.
   Het provinciaal bestuur is van mening dat met het ontbreken van een passende herbestemming van de locatie Borne 46 vooralsnog niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.8 lid 2 onder h van de Verordening.

Reactie op de zienswijze

Ad. 1 Planologisch-juridische borging van landschappelijke inpassing.

Het perceel grond tussen de woning Borne 44 en 46 heeft nu een agrarisch bestemming (‘Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap’). De in het plan opgenomen landschappelijke inpassing behelst de aanleg van een poel ten westen van de nieuw te bouwen woning, landschappelijke beplanting op de perceelgrenzen aan de noord en oostkant van het perceel en bloemrijk grasland. Daarmee blijft de bestaande open structuur behouden.

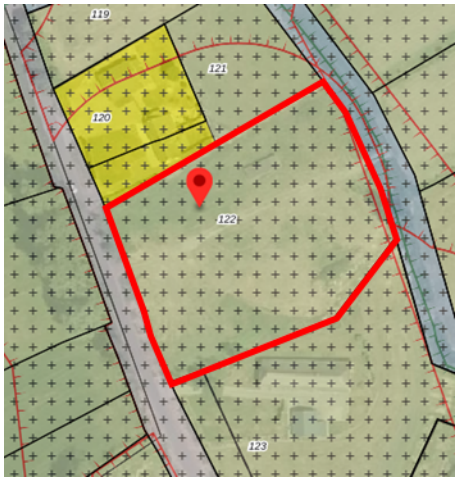
De gronden tussen Borne 44 en 46 behouden daarmee hun open karakter, maar ook een extensieve agrarische functie.

De planologisch-juridische borging van de aanleg en het behoud van de landschappelijke inpassing kan worden vastgelegd door het toevoegen van de aanduiding ‘wro zone – omgevingsvergunning landschapselement’, zoals bekend in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied en het opnemen van een passende set regels voor de bestemming ‘agrarisch met waarde – kleinschalig landschap’.

In de plantoelichting wordt het plangebied beschreven en wordt op diverse afbeeldingen de begrenzing daarvan weergegeven.

Op de verbeelding wordt echter het plangebied beperkt door de toe te voegen nieuwe functie ‘wonen’.

Om te kunnen voldoen aan de planologisch juridische borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap zal het plangebied niet alleen op de verbeelding, maar ook in de toelichting moeten worden uitgebreid tot het volledige perceel grond tussen Borne 44 en 46 (zie de volgende afbeelding).




Voorgesteld wordt om op basis van deze zienswijze de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast, zodanig, dat de begrenzing, zoals opgenomen op deze afbeelding op elke afbeelding in de plantoelichting correct wordt weergegeven.

Ad 2. Wijziging agrarische bestemming Borne 46
Het perceel Borne 46 is geen eigendom van initiatiefnemer en de eigenaar van Borne 46, waar de rechten van de ruimte-voor-ruimte titel van afkomstig zijn, heeft er voor gekozen om een eigen plan voor wijziging van de agrarische bestemming bij de gemeente in te dienen.

Ondanks contacten van de kant van initiatiefnemer en van de gemeente naar (de adviseur van) de eigenaar van Borne 46 heeft het helaas tot november 2020 geduurd voordat een acceptabel conceptontwerp wijzigingsplan voor Borne 46 is ingediend.
Inmiddels heeft het ontwerp van het wijzigingsplan voor Borne 46 ter inzage gelegen 7 december 2021 tot en met 18 januari 2021.
Over het ontwerp van het wijzigingsplan voor Borne 46 zijn zienswijzen ingediend door één van de omwonenden en door de provincie. Op dit moment worden de laatste aanpassingen aan het wijzigingsplan voor Borne 46 aangebracht en de verwachting is dat het wijzigingsplan op korte termijn door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. Met die vaststelling zal worden voldaan aan een passende herbestemming van de agrarische bestemming van Borne 46.

# 7. Ambtshalve wijzigingen

Bij de nadere beoordeling van het plan naar aanleiding van de zienswijze zijn de volgende zaken vastgesteld, waarop het gewenst is dat het plan wordt aangepast:

a. Bouw van de woning op enige afstand van de openbare weg;
b. Behoud en bescherming van archeologische waarden.
c. Harmonisatie van planregels

Ad. a. Afstand tot de openbare weg
In het ontwerpbestemmingsplan is niet vastgelegd dat de woning op een minimale afstand van de openbare weg moet worden gebouwd. De gekozen begrenzing van het bestemmingsvlak ‘wonen’ biedt bij recht de mogelijkheid om de woning te realiseren voor de voorgevelrooilijnen van de woning Borne 44 en 46. Landschappelijk en stedenbouwkundig is een dergelijke situering van de nieuwe woning niet gewenst.

Bovendien is in het plan voor landschappelijke inpassing er voor gekozen om ten westen van de nieuwe woning, dus tussen de nieuwe woning en de openbare weg, om daar een landschapselement in de vorm van een poel te realiseren. Dergelijke poelen zijn als onderdeel van het agrarisch landschap passend. Voorkomen moet worden dat er een tuinvijver ontstaat, waardoor niet meer wordt tegemoet gekomen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarom wordt er voor gekozen om het bestemmingsplan ‘wonen’ in oostelijke richting te verschuiven, zoals op de volgende afbeelding is weergegeven.
De gronden tussen de nieuwe woning en de openbare weg behouden de bestemming ‘Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap’ waaraan wordt toegevoegd de aanduiding ‘wro zone – omgevingsvergunning landschapselement’.
In verband met deze laatste aanpassing zullen in de planregels ook regels voor de bestemming ‘Agrarisch met waarden – kleinschalig landschap’ worden toegevoegd.

Ad. b Behoud archeologisch waarden
In hoofdstuk 5 Archeologie en cultuurhistorie van de plantoelichting wordt een onderbouwing gegeven van de aanwezigheid van archeologisch en cultuurhistorische waarden. Zo wordt een beschrijving gegeven van het uitgevoerde archeologische onderzoek en de resultaten van dat onderzoek. De conclusie van dat onderzoek is, dat wordt aanbevolen om archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de aan- of afwezigheid, en indien aanwezig, de aard, ouderdom en waarde van de eventuele archeologische resten te bepalen in die gebieden waar graafwerkzaamheden zijn voorzien.
Specifiek voor het vlak waar de 18e eeuwse boerderij heeft gestaan, geldt dat de aard, ouderdom en waarde van de betreffende funderingen moet worden bepaald. Eventueel kan het archeologisch onderzoek als variant ‘archeologische begeleiding worden uitgevoerd’. In dat geval moet, indien sprake is van behoudenswaardige archeologische resten, gelijk worden doorgestart in een opgraving.

Tot op heden is echter geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd.
Vanwege de hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten is het behoud c.q. de bescherming van archeologische waarden niet (voldoende) geborgd met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.

Deze borging wordt wel bereikt door het opnemen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’, waarvan de begrenzing gelijk valt met de grenzen van de bestemming ‘wonen’. Tevens moeten de regels van het bestemmingsplan daarop worden aangepast.

Ad c. Harmonisatie planregels
Op 27 januari 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Harmonisatie diverse regelingen – laaghangend fruit’ vastgesteld. Dat bestemmingsplan is niet alleen bedoeld voor een harmonisatie van planregels in de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Sint Oedenrode, Veghel en Schijndel, maar geeft op een aantal punten een verruiming van planologische mogelijkheden.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Ruimte voor ruimte Borne ong.’ overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat in 2019 ter inzage heeft gelegen, zou de harmonisatie voor dit plandeel teniet worden gedaan.
Daarom is het noodzakelijk en gewenst dat de planregels op diverse punten worden aangepast.

# 8. Conclusie en advies

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing/aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimte Borne ong.’ (NL.IMRO.1948.BGS000BP0022019P-ON01) versie 5 juli 2019.

Voorgesteld wordt om op basis van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten aan te passen:

1. In de plantoelichting en op de verbeelding wordt de begrenzing van het plangebied gewijzigd. Het plangebied omvat het volledige perceel Schijndel, sectie L nummer 122, omdat ook de bestemming ‘Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap’ in het plan wordt opgenomen. De landschappelijke inpassing wordt op de agrarische gronden gerealiseerd.

2. Met verruiming van de begrenzing van het plangebied op de verbeelding als bedoeld onder 1. zal de bestemming ‘Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap’ in het plan worden opgenomen. Binnen de begrenzing van de bestemming ‘Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap’ zal de aanduiding ‘wro zone – omgevingsvergunning landschapselement’ worden opgenomen.

3. In de planregels zullen regels worden opgenomen voor de bestemming ‘Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap’ (zie bijlage ‘Aanpassing planregels’).

De laatste herbeoordeling van het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding om ambtshalve aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimte Borne ong.’ (NL.IMRO.1948.BGS000BP0022019P-ON01) versie 5 juli 2019 aan te brengen.

Voorgesteld wordt om op basis van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan op het volgende punten aan te passen:

1. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk dat de nieuwe woning op korte(re) afstand van de weg wordt gesitueerd. Ook vanuit het oogpunt van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is het gewenst dat het bestemmingsvlak ‘wonen’ in oostelijke richting wordt verlegd.

2. In het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden is het noodzakelijk dat de bestemming ‘Waarde – archeologie 3’ wordt gewijzigd naar ‘Waarde – archeologie 2’ (zie bijlage ‘Aanpassing planregels’).

3. Voor de harmonisatie van planregels, zoals deze met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen – laaghangend fruit’ heeft plaatsgevonden, worden de planregels aangepast aan die van het bestemmingsplan ‘laaghangend fruit’ (zie bijlage ‘Aanpassing planregels’).

**Bijlage**
**Aanpassing planregels**

Artikel 1 Begrippen wordt als volgt gewijzigd

**1.12 bed & breakfast:**
een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

**1.20 bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

Dit ter vervanging van:
- 1.19 bijgebouw;

**1.35 hoofdgebouw:**
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

**1.36 huishouden:**
een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.
Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

**1.40 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;
**wordt vervangen door:**
**1.63 zorgvuldige landschappelijke inpassing:**
het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingen of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

**1.41 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;

**1.36 inpandige statische opslag:**
het in een gebouw voor langere tijd bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
en
**1.52 statische opslag:**
opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans en dergelijke;
**worden vervangen door:**
**1.51 statische (binnen)opslag:**
(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen;

Artikel 2 Wijze van meten wordt als volgt gewijzigd:

**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;
**wordt vervangen door:**
**2.1 afstand tot de bouwperceelgrens:**
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

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

Na artikel 2 wordt ingevoegd een nieuw artikel 3, luidende:
**Artikel 3 Agrarisch met waarde – kleinschalig landschap'**

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

**3.1.1 Algemeen**
De voor Agrarisch met waarden - Kleinschalig landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. extensief agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
c. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden;
d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. doeleinden van openbaar nut;
g. erfbeplanting;
h. tuinen;
i. onverharde paden

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

**3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming**
In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:
**a. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden**
Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dat onder meer gekenmerkt wordt door de landschappelijke beslotenheid van het gebied. De cultuurhistorische waarden in het gebied zijn aangeduid en beschreven in het rapport dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd.
Dit houdt in ieder geval in dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen;

**b. Duurzame ontwikkeling watersystemen en ecologie**
Gestreefd wordt naar behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden.

Dit houdt in dat;

1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingszones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als ‘ruimte voor beek- en kreekherstel’. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone' het beleid tevens is gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

**c. Waterhuishoudkundige doeleinden**
De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

**d. 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..

**e. Tuinen**
Het inrichten van gronden, grenzend aan een woning, als tuin, is uitsluitend toegestaan nadat de omgevingsvergunning als bedoeld in 3.6.1. is verleend.

**3.2 Bouwregels**

**3.2.1 Algemeen**
Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

**3.2.2 Maatvoering bebouwing**
Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

a. op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken in de vorm van perceelsafscheidingen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 m;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van andere bouwwerken, toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m;
c. paardenbakken zijn niet toegestaan;
d. schuilstallen zijn niet toegestaan.

**3.2.3 Afwijkingenregeling**
In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voor zover 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.

**3.3 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.

**3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van schuilgelegenheden buiten een bouwvlak voor het hobbymatig houden van dieren**

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 3.2.2. en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren buiten het bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

a. de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;
b. er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
c. er is aangetoond dat de realisatie van de schuilgelegenheid binnen een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;
d. de realisatie van een schuilgelegenheid op gronden aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) is niet toegestaan;
e. er is aangetoond dat, door de realisatie van de schuilgelegenheid, (aangrenzende) landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
f. de realisatie van een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan binnen een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
g. er is maximaal 1 schuilgelegenheid per perceel toegestaan;
h. het perceel heeft een minimale oppervlakte van 2.000 m² of het gaat om aaneensluitende percelen van één eigenaar die gezamenlijk een minimale oppervlakte van 2.000 m² hebben;
i. er mag geen opslag plaatsvinden met uitzondering van voer/stro (binnen) en mest (buiten);
j. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
k. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
l. de goothoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen;
m. de schuilgelegenheid dient aan minimaal één zijde (deels) open te blijven;
n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
o. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een perceel van een andere eigenaar bedraagt niet minder dan 3 meter;
p. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een geurgevoelig object bedraagt niet minder dan 30 meter.

**3.4.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van paardenbak**

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 3.2.2. en een omgevingsvergunning verlenen voor een paardenbak uitsluitend ten behoeve van, en aansluitend aan de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

a. door de aanvrager is aangetoond dat de paardenbak redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak Wonen;

b. er is maximaal één paardenbak per bestemmingsvlak Wonen toegestaan en uitsluitend bij de eigen woning;
c. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 $m^{2;}$
d. de bouwhoogte van de omheining van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
e. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
g. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouwkundige) voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

**3.4.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van grondopstellingen van zonnepanelen in het buitengebied**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
b. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;
c. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
d. de grondopstelling en de situering van de bebouwing compact en geconcentreerd is vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
g. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
h. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
i. de grondopstelling niet gebruikt wordt voor opslagdoeleinden;
j. geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

**3.4.4 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van perceelsafscheiding**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2. teneinde perceelsafscheidingen toe te staan met een bouwhoogte die niet meer bedraagt dan 1,5 m, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

a. er is sprake van een vrije onderdoorgang voor in het wild voorkomende kleine zoogdieren;
b. er is sprake van een passende landschappelijke inpassing met een passende haagbeplanting;
c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 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/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het niet in stand houden van de landschapselementen conform het in bijlage X opgenomen landschappelijk inpassingsplan;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als tuin.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Omgevingsvergunning tuinen
Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in4.1.2 onder e. verlenen teneinde gronden grenzend aan een binnen het plangebied gelegen woning, in te kunnen richten als tuin, mits aan het volgende wordt voldaan:

a. de aanleg en inrichting geschieden op een, binnen het landschap passende wijze, afgestemd op het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de binnen de bestemming aanwezige cultuurhistorische waarden als bedoeld in 4.1.

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

#### 3.7.1 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 3.7.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### 3.7.2 Uitzonderingen vergunningenplicht
Het onder 3.7.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

#### 3.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden
De in 3.7.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.7.4. de toetsingscriteria weergegeven.

**3.7.4 Schema omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden**

| **Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden** | **Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden** |
|---|---|
| **- het aanbrengen van verhardingen;** | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1 bij de aanduiding omschreven waarden; |
| **alsmede, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen':** | |
| **- het rooien of vellen van houtgewas;**<br>**- het dempen van sloten of poelen;** | de werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de in 3.1.2. onder a. bij de aanduiding omschreven waarden; |

Artikel 3 Wonen wordt vernummerd naar 4 en wordt op de volgende onderdelen als volgt gewijzigd:

**Artikel 4 Wonen**
**4.1 Bestemmingsomschrijving**
**4.1.1 Algemeen**
**De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:**
**a. één woning;**
**b. een aan huis verbonden beroep;**
**c. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.6.1;**
**d. bed en breakfast;**
**e. cultuurhistorische en landschappelijke waarden;**
**f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;**
**g. ontsluitingswegen;**
**h. parkeervoorzieningen;**
**een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.**

**b. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden**
Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, dat onder meer gekenmerkt wordt door de landschappelijke beslotenheid van het gebied. De cultuurhistorische waarden in het gebied zijn aangeduid en beschreven in het rapport dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd.

Dit houdt in ieder geval in dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' de bestemming zich tevens gericht op het behoud en herstel van de aanwezige waardevolle landschapselementen.

**4.2.2 Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:**
a. 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;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º.;
e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º;

**4.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken**
Voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 150 m2;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 15 m;

**4.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde**
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 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 3m 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 mag niet meer bedragen dan 5 m;
2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
3. een overkapping moet volledig los staan van andere bebouwing op het bouwperceel;
4. een overkapping mag niet zijn voorzien van dichte of halfopen wanden, onafhankelijk van het soort materiaal waarvan een wand kan worden gevormd;
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 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.

**4.2.5 Ondergronds bouwen**
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.

**4.4.3 Omgevingsvergunning voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)**
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
c. voor iedere m2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m2 sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m2 ;
d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m2 ;
e. de overige bepalingen uit artikel 4.2.3 blijven onverminderd van toepassing.

**4.4.5 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning (sloop-bonus)**
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a, en een grotere inhoud van een woning toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a. er is geen sprake meer van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, uitgezonderd bedrijven aan huis;
b. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
c. het eerste lid is niet van toepassing als er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
d. voor de eerste 750 m2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m2 sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,5 m3;
e. voor iedere m2 boven de 750 m2 aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m2 sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,35 m3;
f. de maximale inhoud van een woning na toepassing van deze regeling (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken), bedraagt 1.000 m3

**4.4.6 Omgevingsvergunning voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1.2 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
f. permanente bewoning is niet toegestaan;
g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de
j. voorzieningenstructuur ontstaan;
k. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
l. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein
m. gerealiseerd te worden.

**4.5 specifieke gebruiksregels**

**4.5.1 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:

a. gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. gebruik van gronden en/of opstallen voor een aan huis verbonden bedrijf;
c. het niet in stand houden van de landschapselementen conform het in bijlage X opgenomen landschappelijk inpassingsplan;
d. gebruik van grond in de open lucht als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten (buitenopslag).

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3 wordt vervangen door de bestemming Waarde – Archeologie 2, luidende:

**Artikel 5 Waarde – Archeologie 2**

**5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ‘Waarde – Archeologie 2’ 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 archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

**5.2 Bouwregels**

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:
1. bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte of situering niet wordt vergroot of gewijzigd;

2. bouwwerken in verband waarmee grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 100 m² en met een diepte van niet meer dan 0,3 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.

**5.3 Afwijking van de bouwregels**

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 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.

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

**5.4.1 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, 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 aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
l. het uitvoeren van grondwerk;
m. het scheuren van grasland.

**5.4.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. dieper reiken dan 0,3 m én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 100 $m^2$;
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;
e. betreffen het scheuren van grasland, zoals bedoeld in 5.4.1 onder m, voor zover het scheuren van grasland plaatsvindt in het kader van wisselteelt.

**5.4.3 Toelaatbaarheid**

a. De in 5.4.1 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.

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

**5.5.1 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.

**5.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 5.5.1 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;
c. sloopwerkzaamheden, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd over een oppervlakte van niet meer dan 100 m² en niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

**5.5.3 Toelaatbaarheid**

a. De in 5.5.1 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 5.5.1 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.

**5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

**5.6.1 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 2' te verschuiven;
    2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' te vergroten of verkleinen;
    3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen;
    4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' te wijzigen in de bestemmingen 'Waarde-Archeologie-3', 'Waarde-Archeologie-4', '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 2' 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.