

Bestemmingsplanregels

INHOUD

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen.....	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Bos	9
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Tuin – 2	13
Artikel 6	Verkeer	14
Artikel 7	Water	15
Artikel 8	Wonen.....	17
Artikel 9	Waarde – Archeologie 4	22
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 11	Algemene bouwregels	28
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 15	Algemene procedureregels.....	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 16	Overgangsrecht	33
Artikel 17	Slotregel.....	34

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Molenstraat – Dreefstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00157-0301 van de gemeente Waalre;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijgebouw

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.9 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatige 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;

1.10 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;

1.11 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 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;

1.12 bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 carport

een bouwwerk op het erf van een perceel, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat minimaal aan twee zijden open is. Een carport welke wordt gebouwd tegen een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende bouwperceel, behoeft slechts aan een zijde open te zijn;

1.22 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 gebouw

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

1.24 gevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het gebouw is gebouwd;

1.25 groenvoorziening

bomen, struiken en/of gazons;

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij;

1.28 huishouden

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

1.29 kap

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

1.30 landschappelijke inpassing

het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van de architectuur en/of de sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen;

1.31 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;

1.32 nutsvoorzieningen

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

1.33 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.34 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.35 overig bouwwerk

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

1.36 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;

1.37 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- 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 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;

1.42 speelvoorziening

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

1.43 uitbouw

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

1.44 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.45 vrijstaand bijgebouw

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

1.46 water

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

1.47 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de 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;

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.7 meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende bos met daarop afgestemde bosbouw;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- c. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- d. bestaande verharde en onverharde wegen;
- e. daarbij behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van akkerbouw, volleggrondstuintbouw, sierteelt, boomteelt en teelt van heesters en bloembollen is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden als opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden voor de uitoefening van handel en dienstverlening is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van gronden als sportterrein is niet toegestaan.

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

3.4.1 Verbod:

Het is verboden om op de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegde gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.

- f. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- g. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- i. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

3.4.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in artikel 3 lid 4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

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

3.4.3 Toetsingscriteria:

De in artikel 3 lid 4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. parkeren (op eigen terrein);
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groen', landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, welke uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van erkers, balkons, dakoverstekken en entreepartijen aansluitend aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 1 bouwlaag verhoogd met 30 cm;
- b. de breedte bedraagt niet meer dan 40% van de breedte van het gevelvlak, danwel gelijk is aan de breedte van de bestaande gevelopening;
- c. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal, met een maximumdiepte van 1,5 meter, mits de afstand tot de voorste perceelsgrens en de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 m of minimaal 1 m;
- e. de maximum te bebouwen oppervlakte per bouwperceel bedraagt ten hoogste 60% van het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen' van het betreffende bouwperceel met een maximum van 100 m²;
- f. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m².

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte voor de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 1,5 meter;
2. de bouwhoogte achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 meter;

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

1. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,5 meter.

4.2.5 Niet overdekte zwembaden

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m² ;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. het zwembad dient achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gerealiseerd;
- d. het zwembad dient minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- e. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmeting van een zwembad, alsmede met betrekking tot te treffen voorzieningen ter afscherming van belendende percelen, indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in verband met de brandveiligheid;
- c. voor een verantwoorde en evenwichtige inpassing van het toegestane zwembad in samenhang met karakter van de betreffende omgeving;
- d. ter voorkoming van geluidsoverlast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Inrichtingsplan De Smaragd' van 25 oktober 2012, kenmerk Terreinplan versie 04;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de overeenkomstig de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel, dan wel het direct aangrenzende perceel, ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- c. het bevoegd gezag kan de in lid b genoemde voorwaarde opnemen in een omgevingsvergunning.

Artikel 5 Tuin – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 meter;
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,5 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- b. wegen, straten en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'groen', landschappelijke inpassing;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'groen' overeenkomstig de in artikel 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Inrichtingsplan De Smaragd' van 25 oktober 2012, kenmerk Terreinplan versie 04;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'groen' overeenkomstig de in artikel 6.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'groen' is aangelegd overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, voor de ingebruikname van de gehele woningbouwlocatie. Onder ingebruikname van de gehele woningbouwlocatie wordt verstaan de realisatie van alle woningen;
- c. het bevoegd gezag kan de in lid b genoemde voorwaarde opnemen in een omgevingsvergunning.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. watergangen, oevers en taluds;
- c. waterberging;
- d. groenvoorzieningen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- g. daarbij behorende voorzieningen zoals sluizen, kaden, keermuren, bruggen, duikers, stuwen, oeverbeschoeiingen, aanlegsteigers en andere voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

- a. toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits de landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen en onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

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

7.4.3 Toetsingscriteria

De in artikel 7.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, dan wel de waterhuishoudkundige belangen, niet

onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

7.4.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 hoort zij het betrokken waterschapsbestuur.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeren (op eigen terrein);
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorwaardelijke verplichting' geldt ten aanzien van het bouwen zoals bedoeld in lid 8.2.2 t/m 8.2.6, dat binnen één jaar nadat de nieuwe woning in gebruik is genomen, alle ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande op het perceel aanwezige bebouwing, voor zover deze niet past binnen de regels van dit bestemmingsplan, dient te zijn gesloopt.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen als erkers, balkons en dakoverstekken is toegestaan tot maximaal 1,5 meter, mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
- c. per bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd, tenzij anders is aangeduid waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. het bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, danwel de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de maximale dakhelling mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' aangegeven maximale dakhelling, danwel de minimale en maximale dakhelling mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding 'minimum dakhelling (m), maximale dakhelling (graden)' aangegeven minimale en maximale dakhelling bedragen;
- g. de voorgevel moet worden gesitueerd in de gevellijn zoals aangeduid of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

8.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen binnen en buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;

- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1 meter;
- d. de maximum te bebouwen oppervlakte per bouwperceel en buiten het bouwvlak bedraagt 50% van de bestemming 'Wonen' van het betreffende bouwperceel met een maximum van 100 m²;
- e. bij het berekenen van het percentage genoemd in artikel 8.2.3 onder d. wordt het bouwvlak niet meegerekend;
- f. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²;
- g. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 - 2. de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de voorgevel, dan wel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;
 - 3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximumdiepte van 1,5 meter;
 - 4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft.

8.2.4 Kelders

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient gelegen te zijn beneden maaiveld.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde daarvan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erfafscheidingen tevens voor de voorgevel mogen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte:
 - 1. van erfafscheidingen, voor de voorgevel of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 1,5 meter;
 - 2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 meter;
 - 3. van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2,5 meter;
- d. in afwijking van hetgeen bepaald onder c. gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 m;
 - 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

8.2.6 Niet overdekte zwembaden

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m² ;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. het zwembad dient minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- d. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmeting van een zwembad, alsmede met betrekking tot te treffen voorzieningen ter afscherming van belendende percelen, indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in verband met de brandveiligheid;
- c. voor een verantwoorde en evenwichtige inpassing van het toegestane zwembad in samenhang met karakter van de betreffende omgeving;
- d. ter voorkoming van geluidsoverlast.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder f. ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw gedeeltelijk wordt verlaagd of wordt voorzien van een plat dak.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, danwel voor een seksinrichting.

8.5.2 Gebruik van bijgebouwen

Het is verboden:

- a. bijgebouwen 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.

8.5.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Inrichtingsplan De Smaragd' van 25 oktober 2012, kenmerk Terreinplan versie 04;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 8.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een woning op het perceel, dan wel het direct aangrenzende perceel, ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- c. het bevoegd gezag kan de in lid b genoemde voorwaarde opnemen in een omgevingsvergunning.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.5.1 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 (danwel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, 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 en videotheek;
- h. alleen de in het besluit aangewezen ruimte kan worden gebruikt en alleen het in het besluit genoemde beroep of bedrijf mag hier door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
- i. een beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

8.6.2 Afwijken met betrekking tot woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.5.2. onder a. en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 - 1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend door de eigenaar van de hoofdwooning (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
 - 2. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 - 3. in de aanvraag het oppervlak van de afhankelijke woonruimte wordt aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt (dit dient te geschieden middels een gemaatvoerde plattegrond met gevels en doorsnede);
 - 4. het brutovloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m² bedraagt; voor bestaande bijgebouwen welke groter zijn dan 50 m² geldt een maximum van 80 m²;
 - 5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 6. de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.2 onder a. op naam van de mantelzorgontvanger.
- c. Degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend dient, op het moment dat het bijgebouw gebruikt kan worden ten behoeve van de mantelzorg, hiervan het bevoegd gezag op de hoogte te stellen.
- d. Degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger of de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient het bevoegd gezag onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon/personen ten behoeve waaraan de omgevingsvergunning is verleend.
- e. Het bevoegd gezag trekt de ingevolge artikel 8.6.2 onder a. verleende omgevingsvergunning in, indien:
 - 1. de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de omgevingsvergunning is verleend;

2. de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
3. binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen gebruik is gemaakt van deze omgevingsvergunning;
4. uiterlijk 3 maanden na de intrekking van de omgevingsvergunning, dienen aangebrachte voorzieningen in het betreffende bijgebouw verwijderd te worden, zodat bewoning van het bijgebouw niet meer mogelijk is.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde- Archeologie 4" (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 8.4.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

9.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

9.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 9.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder maaiveld.

9.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 9.5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en

werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 9.4.1.

9.5.3 Vergunningverlening

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 9.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning vergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in artikel 9.5.3 onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. voor zover de in artikel 9.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen 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.

9.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de "Waarde – Archeologie 4" aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken bedraagt;

9.6.2 Nadere eisen

- a. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

9.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in “Waarde – Archeologie 2”, “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde – Archeologie 5” of “Waarde – Archeologie 6” voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

9.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder artikel 9.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

11.2 Bestaande bebouwing

In die gevallen dat, op het moment van ter inzage legging van onderhavig bestemmingsplan, de bestaande afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 12.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.3 Parkeren

- a. ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's dient in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Hiervan is sprake wanneer per woning 1,5 parkeerplaats aanwezig is;
- b. de in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en zijn afhankelijk van de situering van parkeerplaatsen. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimte ten minste 1,80 x 5,00 meter en ten hoogste 3,25 x 6,00 meter bedragen;
- c. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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% met uitzondering van het genoemde in artikel 8.2.3 sub a. en b.;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

13.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 12.1 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.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, niet zijnde plangrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

15.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

16.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de gebouwen aan de Dreefstraat 53 te Waalre (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht') geldt het volgende:

Het gebruik van een deel van een op het perceel aanwezig voormalig agrarisch gebouw ten behoeve van bewoning is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan 'Molenstraat - Dreefstraat'. Dit bestaande strijdige gebruik mag uitsluitend worden voortgezet door de hoofdbewoner, die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Waalre staat ingeschreven op het betreffende adres, en eventuele gezinsleden tot het moment dat bewoning door hoofdbewoner door verhuizing, vervreemding, overlijden of op enige andere wijze wordt beëindigd, waarna elke vorm van bewoning (ook door voornoemde gezinsleden) van het bestaande pand zal zijn verboden.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat'.

Verbeelding

