bestemmingsplan

Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde

Reusel-De Mierden

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	27-5-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.1667.BPHMrwieken2010-VAST
PROJECT	Woningbouwontwikkeling Leendestraat Hooge Mierde
PROJECTLEIDER	DvR
OPDRACHTGEVER	Gebr. van Gisbergen BV
PROJECTNUMMER	20210662.001
AUTEUR	LdJ
STATUS	vastgesteld

DISCLAIMER
© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG
Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Tuin	19
Artikel 6	Verkeer	20
Artikel 7	Wonen	21
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4.2	25
Artikel 9	Waarde - Archeologie 5.2	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 12	Algemene bouwregels	33
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 15	Algemene procedureregels	36
Artikel 16	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**38**
Artikel 17	Overgangsrecht	38
Artikel 18	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde' met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPHMrwieken2010-VAST.

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 aaneengesloten bebouwing:
bebouwing deel uitmakend van ten minste drie middels het hoofdgebouw verbonden hoofdgebouwen.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:
het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven

1.7 aan huis verbonden bedrijf:
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 de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

1.8 achtergevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.

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

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage:
een in de regels dan wel de verbeelding opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

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

1.13 bed & breakfast:
Een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan een groepsaccommodatie of overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.14 begane grond:
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

1.15 bestaande bebouwing:
de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.16 bestaande situatie:
a. bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, veranderen of vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

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

1.24 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

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

1.27 carport:
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel. Een carport is bedoeld voor het stallen van voertuigen en dient bereikbaar te zijn vanaf het openbaar gebied (weg).

1.28 dak:
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

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

1.30 dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.31 duplex
een woning die gesplitst is in twee deelwoningen.

1.32 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.33 evenement:
een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden/tradities.

1.34 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

1.36 geschakelde bebouwing:
bebouwing waarvan een hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is met een ander hoofdgebouw.

1.37 gesloten bebouwing:
bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.38 gevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.39 halfopen bebouwing:
bebouwing in overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en incidenteel vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal 4 aaneen) hoofdgebouwen.

1.40 halfvrijstaande bebouwing:
bebouwing deel uitmakend van twee middels het hoofdgebouw met elkaar verbonden hoofdgebouwen.

1.41 hoofdfunctie:
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.42 hoofdgebouw:
een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.43 huishouden:
persoon of groep personen die één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.44 kunstwerk:
a. civieltechnisch kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
b. beeldend kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.45 langzaam verkeer:
berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), (elektrische) fietsen, voetgangers, geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard, en overige gelijkwaardige vervoersmiddelen.

1.46 maaiveld:
hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning of andere gebouwen en bouwwerken.

1.47 (openbare) nutsvoorziening:
een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje, een verdeelstation, transformatorgebouwen, gebouwen voor de gasvoorziening.

1.48 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.49 onderbouw/kelder:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m. boven het peil is gelegen.

1.50 ondergeschikte activiteit:
een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.51 ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.52 open bebouwing:
bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.

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

1.54 overkapping:
een dakconstructie die aan maximaal drie zijden begrensd is door de gevels van belendende gebouwen. Als de overkapping niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 2 gevels.

1.55 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.

1.56 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.57 perceel:
een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.58 ruimtelijke kwaliteit:
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.59 stedenbouwkundig beeld:
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.60 straatmeubilair:
verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.61 tuin:
de gronden van een perceel behorende bij een woning.

1.62 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.

1.63 verblijfsgebied:
gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.64 verblijfsruimte:
ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte, van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

1.65 (vollegronds)fruit- en/of boomteelt:
het telen van fruit (fruitteelt) en/of het telen van bomen, struiken en aanverwante houtgewassen (boomteelt); voorzover dat niet in gebouwen plaatsvindt;

1.66 voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen en evenwijdig aan de weg tenzij anders bepaald, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.

1.67 vrijstaande bebouwing:
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen noch de bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw of ander gebouw verbonden is.

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

1.69 weg:
een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.70 werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.71 wonen:
het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen.

1.72 woning/wooneenheid:
een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt.

1.73 zolder:
ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen:
Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 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.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijpunt van wandvlak/dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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

2.9 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.

2.10 peil:
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
als in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m. bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik, met uitzondering van agrarische bedrijvigheid in de vorm van een (vollegronds) teeltbedrijf;
b. behoud en bescherming van de landschappelijke waarden;
c. behoud en bescherming van de natuurwaarden;
d. behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. nutsvoorzieningen;
h. erfbeplanting;
i. bestaande (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
j. perceelsontsluitingen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd passende binnen deze bestemming.

3.2.2 Algemeen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.2.3 Maatvoering en situering bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	maximaal 1 m

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

3.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

3.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

3.3.3 Voorwaarden

De in 3.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:
a. het bepaalde in 3.3.1 noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel voor landschapsbeheer;
b. na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplanting;
b. paden;
c. in- en uitritten voor aangrenzende doeleinden;
d. straatmeubilair;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. extensief recreatief medegebruik;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Toegestane gebouwen	uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen
Gezamenlijk bebouwingsoppervlakte nutsvoorzieningen	maximaal 20 m^2
Bouwhoogte nutsvoorzieningen	maximaal 4 meter

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte	maximaal 4 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen ter plaatse van de bestemming 'Groen' is toegestaan indien:

a. de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van de eerste aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning binnen het plangebied is aangelegd en aldus in stand wordt gehouden.
b. Onder 'landschappelijke inpassing' als bedoeld onder a. wordt verstaan:
    1. de landschappelijke inpassing zoals is uitgewerkt in een landschappelijke inpassingsplan;
    2. voorafgaand aan de aanleg van de landschappelijke inpassing dient het landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden.

4.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Voorwaarden

De in 4.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits is aangetoond dat uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen van de in artikel 4.4.1 bedoelde landschappelijke waarden waarbij mede wordt getoetst aan de volgende belangen:

a. verlies aan biotopen voor levensgemeenschappen van struweel, houtwallen, bos;
b. verlies aan oriëntatiepunten en -lijnen voor veel diersoorten (o.a. vlinders, vleermuizen, marterachtigen);
c. verlies aan slaap/schuilplaatsen, nestgelegenheid, dekking tegen weersomstandigheden;
d. grotere openheid, betekent soms toename leefgebied weidevogels;
e. verlies aan landschapselementen (landschappelijk, cultuurhistorisch aspect);

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden dan wel de hydrologische betekenis in het watersysteem.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en terreinen

b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:

Gezamenlijke bebouwingsoppervlakte	Max. 30 m2
Goothoogte	Max. 3,2 m
Bouwhoogte	Max. 5,5 m

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	Max. 2 meter
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn	Max. 1 meter
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. 3 meter
Overkappingen	Niet toegestaan

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

5.3.1 Omgevingsvergunning

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

a. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m2.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen

b. al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip inwerkingtreding van dit plan

c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit plan omgevingsvergunning is verleend

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

a. de landschappelijke waarden

b. de cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. een langzaamverkeersverbinding uitsluitend ter hoogte van de aanduiding 'langzaam verkeer';
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

Oppervlakte	maximaal 20 m^2
Bouwhoogte	maximaal 4 meter

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de verkeersgeleiding en wegverlichting	maximaal 8 meter
Bouwhoogte beeldende kunstwerken	maximaal 5 meter
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 4 meter

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. infrastructurele voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sociale huur' zijn uitsluitend sociale huurwoningen toegestaan;
e. een langzaamverkeersverbinding uitsluitend ter hoogte van de aanduiding 'langzaam verkeer';
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	- het totale aantal woningen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde mag niet meer bedragen dan 94 woningen; - het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' en 'overige zone - maximaal 44 woningen'.
Bebouwingstypologie	de bebouwingstypologie staat als 'specifieke bouwaanduiding - gesloten', 'specifieke bouwaanduiding - duplex' en 'specifieke bouwaanduiding - open/halfopen' aangeduid.
Situering	ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op of maximaal 2 meter achter de gevellijn dient te worden gebouwd.
Erkers, balkons en luifels	de gevellijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, onder de volgende voorwaarden: a. diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw: maximaal 1,5 meter; b. afstand tot de openbare weg: minimaal 2 meter; c. bouwhoogte: maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; d. breedte: maximaal 50% van de breedte van de voorgevel.
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	- vrijstaande woningen: aan beide zijden minimaal 3 meter - halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde minimaal 3 meter; - aaneengebouwde woningen: alleen bij de eindwoning minimaal 3 meter.

Diepte	maximaal 12 meter, met dien verstande dat: - bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen een diepte van maximaal 15 meter is toegestaan; - de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 6 meter bedraagt.
Breedte	maximaal 12 meter per woning.
Goothoogte	maximum goothoogte conform aanduiding 'maximum goothoogte (m)'
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
Dakhelling	van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen) gelden de volgende bepalingen:

Situering	- minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; - bij vrijstaande hoofdgebouwen dient binnen het bouwperceel ruimte te zijn voor het parkeren van 2 auto's waarbij: 1. 2 auto's langs elkaar parkeren de afmeting tenminste 5 meter breed en 5 meter diep is; 2. 2 auto's achter elkaar parkeren de afmeting tenminste 2,5 meter breed en 10 meter diep is.
Gezamenlijk bebouwingspercentage / -oppervlakte	maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m^2, met dien verstande dat op bouwpercelen groter dan 1.000 m^2 een maximum van 200 m^2 is toegestaan.
Oppervlakte binnen toegestane diepte en breedte hoofdgebouwen	het deel wat binnen de, volgens lid 7.2.1, toegestane diepte en breedte van het hoofdgebouw valt, wordt niet in mindering gebracht op het totaal oppervlakte van toegestane bijhorende bouwwerken, overkappingen en carport.
Goothoogte	maximaal 3,2 meter.
Bouwhoogte	maximaal 5,5 meter.
Carport	- maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen; - als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel; - maximaal 1 carport per bouwperceel; - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn; - bouwhoogte maximaal 3,2 meter; - oppervlakte maximaal 30 m^2; - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	maximaal 2 meter.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel	maximaal 1 meter.

Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 4 meter.
Zwembaden	afstand tot zijdelingse perceelsgrens is minimaal 1 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor het verkleinen van de afstand tot de perceelsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.1 en voor de eindwoning van aaneengebouwde woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens verkleinen, onder voorwaarden dat:

a. de zijde van het perceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied;
b. dit stedenbouwkundig en verkeerskundig passend is in de omgeving;
c. dit niet leidt tot onevenredige belemmeringen voor aangrenzende percelen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden voor het stallen van meerdere (sta)caravans.

7.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner;
d. Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen;
e. Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, als op of bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
f. Detailhandel is niet toegestaan;
g. Opslag buiten de gebouwen voor de activiteiten is niet toegelaten.

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is toegestaan indien:

a. de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van de eerste aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning binnen het plangebied is aangelegd en aldus in stand wordt gehouden.

b. Onder 'landschappelijke inpassing' als bedoeld onder a. wordt verstaan:
    1. de landschappelijke inpassing zoals is uitgewerkt in het landschappelijke inpassingsplan welke is opgenomen in bijlage 3 van de regels;

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting geluidwering gevels

Voor nieuw te realiseren geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluid' geldt dat het gebruik van de gebouwen voor geluidgevoelige functies uitsluitend is toegestaan na onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels.

7.4.5 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

De te bouwen woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – nader bodemonderzoek' mogen pas worden gebouwd als aan de verplichting is voldaan om via een door het bevoegd gezag goedgekeurd bodemonderzoek aan te tonen dat de bodem geschikt is voor wonen.

7.4.6 Voorwaardelijke verplichting ontheffing Wet natuurbescherming

De te bouwen woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ontheffing Wet natuurbescherming' mogen pas worden gebouwd als de mitigerende maatregelen ter voorkoming van negatieve gevolgen voor beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming zijn uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld en door het bevoegde gezag goedgekeurd activiteitenplan en werkprotocol.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 voor het realiseren van kleinschalig logeren (o.a. bed & breakfast) als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
b. Het totaal aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 5.
c. De totale oppervlakte voor logeereenheden mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m².
d. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
e. Omringende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van het kleinschalig logeren.
f. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in Artikel 16.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4.2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
c. Als uit het onder a 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. Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
e. Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a 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.

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

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,5 meter onder maaiveld;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij

de stobben worden verwijderd;
c. het 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 aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 meter onder maaiveld.

8.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. al legaal in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

8.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. 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 of 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 activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.
b. Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
c. Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 wint deze 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.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
   1. naar ligging wordt verschoven;
   2. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
   3. wordt verwijderd;
   4. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
   5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

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

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5.2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen moet de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld, een rapport overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
c. Als uit het onder a 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. Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
e. Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a 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.

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

9.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,5 meter onder maaiveld;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;

c. het 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 aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 meter onder maaiveld.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. al legaal in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning al mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden 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 of 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Als uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
e. Een rapport is niet noodzakelijk als 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.
f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 wint deze 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.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
   1. naar ligging wordt verschoven;
   2. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
   3. wordt verwijderd;
   4. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
   5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar gebouwen mogen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals genoemd in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van toepassing blijven. Daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn, dient de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk met bijbehorende toegang(en) te worden meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter.

12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouwzijnde, of van werkzaamheden

12.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders bomen, bosschages, houtwallen en singels te rooien.

12.2.2 Uitzonderingen

Het in 12.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. Het normale onderhoud betreffen.
b. Al legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

12.2.3 Toelaatbaarheid

De in 12.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning;
c. het niet aanleggen van voldoende waterberging volgens het geldende beleid, conform lid 13.2.

13.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens is binnen het plangebied, zoals aangeduid op de verbeelding, uitsluitend toegestaan na het aanleggen van voldoende waterbergingscompensatie waarbij de vereiste watercompensatie wordt berekend door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m).

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20,00 meter;
    2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10,00 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. het bepaalde ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen;
g. de regels voor de bouw van gebouwtjes voor bancaire dienstverlening, met dien verstande, dat:
    1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen 2,50 meter;
h. de onder a. tot en met g. genoemde omgevingsvergunningen voor afwijking kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de milieusituatie; en
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

a. de aanvraag of het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Parkeren en laden en lossen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen in 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017, dan wel als dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd of herzien, wordt voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet, als het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, en vervolgens in stand worden gehouden.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast en onevenredige verkeersoverlast als gevolg van het laden en lossen van goederen in het openbaar gebied wordt voorkomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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, 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 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.

17.2 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.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde'

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Reusel-De Mierden van d.d. XX tot vaststelling van het bestemmingsplan:

'Stedelijk gebied, woningbouwlocatie De Rogse Wieken Hooge Mierde'.

Mij bekend,

de raadsgriffier der gemeente Reusel-De Mierden