

ACCENT adviseurs



BP Stedelijk gebied, veegplan 2022-02

Regels

Gemeente Reusel-De Mierden

Colofon

Titel:	BP Stedelijk gebied, veegplan 2022-02
Auteur(s):	Roel Mennen
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	Bestemmingsplan Stedelijk gebied, veegplan 2022-02
Projectnummer:	REG02-21072-01a
Datum:	31 januari 2023
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor **goed**

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

H1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 15

H2 Bestemmingsregels 17

Artikel 3 Tuin 17
Artikel 4 Wonen 19
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 23
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4.1 26
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4.2 29
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5.1 32
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie 35

H3 Algemene regels 37

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 37
Artikel 11 Algemene bouwregels 37
Artikel 12 Algemene gebruiksregels 37
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 38
Artikel 14 Algemene procedureregels 39
Artikel 15 Overige regels 40

H4 Overgangs- en slotregels 41

Artikel 16 Overgangsrecht 41
Artikel 17 Slotregel 42

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven

H1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022-02' met identificatienummer NL.IMRO.667.BPGveeg5018-VAST van de gemeente Reusel-De Mierden.

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 3.

1.7 Aan huis verbonden beroep

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.

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 Ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf dat, geheel of overwegend via handwerk, goederen vervaardigt, bewerkt of herstelt en installeert, alsook het ter plaatse verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht als ondergeschikte activiteit.

1.10 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.

1.11 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 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.

1.13 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 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.

1.15 Beeldbepalend pand

Te handhaven gebouw of bouwwerk gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 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.

1.25 Bouwperceel

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

1.26 Bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.27 Bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 Caravan

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot logies, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook als deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.30 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).

1.31 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.32 Cultuurhistorische waardevolle bebouwing

Alle Rijksmonumenten en beeldbepalende panden, welke zijn opgenomen in Bijlage 1.

1.33 Dak

Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

1.34 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.

1.35 Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.36 Dienstverlening

Het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.37 Educatieve voorzieningen

Voorzieningen voor de educatie van mensen, zoals onder andere scholen, onderwijsinstellingen en peuterspeelzalen.

1.38 Eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.39 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en deze die inrichting niet verbieden.

1.40 Escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.41 Extensief recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.

1.42 Functie

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.43 Gebouw

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

1.44 Geschakelde bebouwing

Bebouwing waarvan een hoofdgebouw door middel van een bijbehorend bouwwerk verbonden is met een ander hoofdgebouw.

1.45 Gesloten bebouwing

Bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.46 Gestapelde bebouwing

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.47 Gevellijn

De lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.48 Halfopen bebouwing

Bebouwing in overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en incidenteel vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal drie aaneen) hoofdgebouwen.

1.49 Halfvrijstaande bebouwing

Bebouwing deel uitmakend van twee middels het hoofdgebouw met elkaar verbonden hoofgebouwen.

1.50 Hoofdfunctie

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.51 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.Huishouden

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

1.52 Karakteristieke bebouwing

Te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

1.53 Kunstwerk

- 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.
- Beeldend kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.54 Langzaam verkeer

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

1.55 Maaiveld

Hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning of andere gebouwen en bouwwerken.

1.56 Monumentale waarde

Waarden van zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.57 Monumenten

Alle rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van belang wegens de aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

1.58 (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.

1.59 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.

1.60 Onderbouw/kelder

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.61 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.

1.62 Ondergeschikte functie

Functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.63 Open bebouwing

Bebouwing bestaande uit overwegend vrijstaande hoofdgebouwen.

1.64 Overig bouwwerk

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

1.65 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 twee gevels.

1.66 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.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 Prostitutie

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

1.70 Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

Een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf moet zijn.

1.71 Raamprostitutie

Een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

1.72 Recreatie

Het ondernemen van activiteiten voor diens plezier.

1.73 Recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.74 Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.75 Seksinrichting

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

1.76 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).

1.77 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.

1.78 Tuin

De gronden van een perceel behorende bij een woning.

1.79 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.

1.80 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.

1.81 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.

1.82 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.

1.83 Vrijstaande bebouwing

Bebouwing waarbij de hoofdgebouwen noch de bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw of ander gebouw verbonden is.

1.84 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.

1.85 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.

1.86 Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.87 Wonen

Het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen.

1.88 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.

1.89 Woningwet

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.90 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

2.1.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.1.2 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.1.3 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.

2.1.4 De breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.1.5 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 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.

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.9 Peil

Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

a. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
b. Als in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.2 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 meter bedraagt.

H2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, erven en terreinen

b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 m^2
Goothoogte	Max. 3,2 m
Bouwhoogte	Max. 5,5 m

3.2.2 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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het realiseren van een bijbehorend bouwwerk, onder voorwaarden dat:

a. dit is noodzakelijk in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;

b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:

1 het stedenbouwkundig beeld;

2 de verkeersveiligheid;
3 de sociale veiligheid;
4 de milieusituatie; en
5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

c. het maximaal toegestane gezamenlijk bebouwingspercentage/-oppervlak volgens de bijbehorende woonbestemming wordt niet overschreden;
d. het bijbehorend bouwwerk ligt minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van bijbehorend bouwperceel;
e. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,2 m;
f. voor elke m² bebouwing die wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Tuin' vindt compensatie vanuit klimaatadaptatiemaatregelen plaats op hetzelfde perceel. Per saldo mag de extra bebouwing geen negatief effect hebben op de waterberging en hittebestendigheid van het perceel.

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

3.4.1 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.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 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

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven
c. infrastructurele voorzieningen
d. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
e. (ondergrondse) afvalcontainers;
f. groenvoorzieningen
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen
h. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	- max. bestaand aantal wooneenheden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven;
Bebouwingstypologie	Als een bebouwingstypologie is aangeduid ter plaatse van de aanduiding: - 'specifieke bouwaanduiding - open/halfopen'; - 'specifieke bouwaanduiding - open'; - 'specifieke bouwaanduiding - halfopen'; - 'specifieke bouwaanduiding - gesloten'; - 'aaneengebouwd'; - 'gestapeld'; zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van de aangeduide bebouwingstypologieën toegestaan.
Situering	ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waarbij de voorgevel van het hoofdgebouw op 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: max. 1,5 meter; b. afstand tot de openbare weg: min. 2 meter; c. bouwhoogte: max. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; d. breedte: max. 50% van de breedte van de voorgevel.
Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	- vrijstaande woningen: aan beide zijden min. 3 meter; - halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde min. 3 meter; - aaneengebouwde woningen: alleen bij de eindwoning min. 3 meter.
Diepte	max. 12 meter, met dien verstande dat: - bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen een diepte van max. 15 meter is toegestaan; - de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 6 meter bedraagt.
Breedte	max. 12 meter per woning, met dien verstande dat de max. oppervlakte van de woning 180 m^2 bedraagt.
Goothoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen)

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

Situering	- min. 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; - bij vrijstaande hoofdgebouwen moet één zijstrook tot aan de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw vrij blijven van bebouwing;
Gezamenlijk bebouwingspercentage-/oppervlakte	- max. 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 artikel 9.2.1, 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	max. 3,2 meter
Bouwhoogte	max. 5,5 meter
Carport	- max. 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; - max. 1 carport per bouwperceel; - uitsluitend achter de voorgevelrooilijn, of max. 1 meter vóór de voorgevelrooilijn als de voortuin een diepte heeft van min. 3 meter; - bouwhoogte max. 3,2 meter; - oppervlakte max. 30 m^2; - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Carport en overkappingen	in dit artikel uitgesloten, omdat deze vallen onder artikel 4.2.2
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 2 meter
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel	max. 1 meter
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 meter
Zwembaden	afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: min. 1 meter

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

4.3.2 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 het 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 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 vijf.
c. De totale oppervlakte voor logeereenheden mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m^2.
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 15.1.

4.5 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

De te bouwen woning(en) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bodemsanering' mogen pas in gebruik worden genomen als aan de verplichting is voldaan om middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan de aanwezige bodemverontreiniging te verwijderen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.2 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 250 m² en een diepte van meer dan 0,4 m 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.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 250 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 0,4 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 0,4 meter onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 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.

5.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.3.1 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 5.3.1 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.

5.4 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 6 Waarde - Archeologie 4.1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.2 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 0,4 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.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' 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 0,4 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 0,4 meter onder maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 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.

6.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.3.1 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 6.3.1 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.

6.4 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 7 Waarde - Archeologie 4.2

7.1 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.

7.2 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 0,4 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.

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

7.3.1 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 0,4 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 0,4 meter onder maaiveld.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.3.1 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.

7.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 7.3.1 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 7.3.1 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.

7.4 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 8 Waarde - Archeologie 5.1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5.1' 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 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,4 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 werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' 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 0,4 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 0,4 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

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:

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 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 - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (beplantingspatronen).

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten en beeldbepalende panden, mag slechts worden gebouwd als en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

a. Bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.
b. Geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaalt door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, dat met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de rijks- en gemeentelijke monumenten.

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 of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. Het aanplanten van bomen en/of houtgewas voor zover niet gelegen binnen een bouwperceel.
b. Het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas.
c. Het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 0,25 hectare, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 centimeter.
d. Het aanleggen van voorzieningen voor het recreatief medegebruik.
e. Het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermende materialen.
f. Het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend als dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in 9.3.1 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.

9.3.3 Toelaatbaarheid

De in 9.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.4.1 Slopen

Het is verboden de bebouwing binnen de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 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 op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
c. Waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

9.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
c. Als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

H3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen bouwwerken op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

11.2 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. In afwijking van het bepaalde onder a wordt de oppervlakte van een ondergrondse afvalcontainer niet meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen;
c. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
b. Het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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. 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
g. De onder a. tot en met f. 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
    5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

13.2 Afwijking voor het toestaan van een grotere bouwhoogte voor het plaatsen van windmolens

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de regels voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor het toestaan van een grotere bouwhoogte voor het plaatsen van windmolens op of achter gebouwen, mits:

a. Voldaan wordt aan de voorwaarde dat de bouwhoogte van de totale constructie (inclusief draaiende onderdelen) op gebouwen maximaal 25% van de totale hoogte van het gebouw bedraagt, tot een maximum van 5 meter.
b. Voldaan wordt aan de voorwaarde dat de bouwhoogte van de totale constructie (inclusief draaiende onderdelen) op het maaiveld maximaal 12,5 meter bedraagt.
c. Deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse.
d. Het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 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 15 Overige regels

15.1 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.

15.2 Waterberging

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet op eigen terrein voldoende waterberging worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende waterberging als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het actuele waterbeleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Reusel-De Mierden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

H4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

6 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,

6.a Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

6.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.

7 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%.

8 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.

Artikel 17 Slotregel

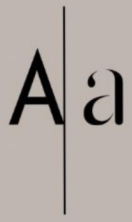
Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, veegplan 2022-02'

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Reusel-De Mierden van d.d. 31 januari 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan:
'Stedelijk gebied, veegplan 2022-02'.
Mij bekend,
de raadsgriffier der gemeente Reusel-De Mierden

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden

Bijlage 2: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 - 3030095
I accentadviseurs.nl