Heuvelsche Velden

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk2	**Bestemmingsregels**	**9**
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Natuur	10
Artikel 5	Verkeer	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5.1	18
Artikel 9	Waarde - Archeologie 5.2	21
Hoofdstuk3	**Algemene regels**	**24**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 11	Algemene bouwregels	25
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 15	Overige regels	29
Hoofdstuk4	**Overgangs- en slotregels**	**30**
Artikel 16	Overgangsrecht	30
Artikel 17	Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDHeuvelscheveld-ON01 van de gemeente Laarbeek.

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 aan huis verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk met ondergeschikte functies. Het bedrijf dient qua omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij bijbehorende bijgebouwen te passen en de woonfunctie dient als primaire functie behouden en herkenbaar te blijven.

1.6 aan huis verbonden beroep:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Onder een bijgebouw wordt tevens begrepen een aanbouw of een uitbouw.

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw/kelder en zolder;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 detailhandel:

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

1.19 doeleinden van openbaar nut:

voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, gasontvangststations, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen) waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.

1.20 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.

1.21 erfafscheiding:

bouwkundige afscheiding tussen twee erven;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, situering, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.24 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

1.25 ondergronds bouwen:

het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het peil.

1.26 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

1.27 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op twee of meer wielen.

1.28 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein, het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.

1.29 perceelsgrens:

de grens van een perceel.

1.30 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.31 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een hoofdgebouw of woning. Indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, is de gevel waar de hoofdingang is gesitueerd de voorgevel.

1.32 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.33 vrijstaande woning:

een woning die vrijstaand gebouwd is en geen onderdeel uitmaakt van een blok twee of meer aaneen gebouwde of gestapelde woningen.

1.34 waterhuishoudkundige voorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.35 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.36 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.37 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor zelfstandige huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de

vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 afstand tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens

de kortste afstand van het buitenwerkse gevelvlak van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van een beplanting afgestemd op de omgeving en het omringende landschap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitsluitend groenvoorzieningen zijn toegestaan;
b. actieve en passieve recreatie met de daarbij behorende voorzieningen, zoals wandelpaden, speelvoorzieningen en specifieke gebruiksgroenvoorzieningen ten behoeve van de omliggende woonbuurt;
c. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
d. langzaamverkeersroutes, zoals fiets- en voetpaden, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - verharding uitgesloten';
e. in- en uitritten en parkeervoorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - verharding uitgesloten';
f. ontsluitingsweg ten behoeve van ontsluiting percelen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
g. doeleinden van openbaar nut;
h. kleine bouwwerken, welke wat betreft aard en afmeting passen binnen de hiervoor genoemde doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut. Deze mogen ten hoogste 15 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels: de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met uitzondering van:

a. verlichtingsarmaturen en bewegwijzering, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
b. kunstwerken, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen;
c. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen;
d. sirenemasten voor waarschuwing van calamiteiten, waarvan de hoogte maximaal 15 m mag bedragen.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. onverharde paden en wegen;
d. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
b. de oppervlakte mag maximaal 10 m² bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken voor een grotere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder b voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor extensief recreatief medegebruik met een grotere bouwhoogte, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
b. de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen.

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

4.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in voor tot 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
d. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
e. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
f. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
g. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
h. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
i. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een ander bodemcultuur;
j. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten,

steilranden;
k. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
l. het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van kleine bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut. Deze mogen ten hoogste 15 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning af wijken van:

a. lid 5.2.2 onder a voor het bouwen van palen, masten en portalen voor geleiding,beveiliging en regeling van het verkeer met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige verkeersafwikkeling;
b. lid 5.2.2 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 9 m.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. lid 6.2.2 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
c. paden en wegen en parkeervoorzieningen
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitsluitend groenvoorzieningen zijn toegestaan;
f. bouwwerken ten behoeve van doeleinden van openbaar nut.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Beeldkwaliteit

Het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze planregels en de daarin opgenomen normen zullen mede als toetsingskader dienen voor het bevoegd gezag bij de vergunningverlening voor de activiteit bouwen.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal toegestane woningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
c. per bouwvlak mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'vrijstaand': vrijstaande of geschakelde woningen;
    2. 'twee-aaneen': twee-aaneen (half-vrijstaande) of geschakelde woningen;
    3. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen (woningen in aaneengesloten bebouwing).
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' (m) en 'maximale bouwhoogte' (m) mag respectievelijk de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
e. de woning dient in of maximaal 3 meter in of achter de voorste en/of naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
f. per bouwvlak mag alleen overeenkomstig de in navolgende tabel opgenomen regels worden gebouwd:

Woningtype	*Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceelgrens (m)*
Aaneen-gebouwd	Niet van toepassing
Twee-aan-een	Aan een zijde: 2,5
Vrijstaand	3 (beide zijden)

g. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden;
h. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 65°;
i. bij strijdigheid tussen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en deze regels, gaan deze regels voor.

7.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. met uitzondering van het onder f. bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';

b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m	5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m	6 m
bijgebouwen ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - 1'	3 m	3 m

c. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m bedragen, uitgezonderd bestaande hoofdgebouwen met aangebouwde bijgebouwen met een gezamenlijke diepte groter dan 15 m, waar de gezamenlijke diepte maximaal de bestaande diepte mag bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
    1. bij een vrijstaande woning: 200 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
    2. bij een halfvrijstaande, geschakelde of aaneengesloten woning: 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
e. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
f. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
    1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt
    2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
    4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
    5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
g. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
h. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a. en onder 7.2.3 d. voor het situeren van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omgevingsvergunning mag alleen worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
b. de hiermee gepaard gaande vergroting van het hoofdgebouw en/of de oppervlakte bijgebouwen

mag niet leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
c. de bezonning van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden geschaad;
d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden geschaad;
e. bij een oppervlak van meer dan 35 m² dient de uitbreiding op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

7.3.2 Afwijken van de afschuiningshoek

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2.2, onder h voor het laten vallen van de eis van een afschuiningshoek ingeval er wel sprake is van aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel, zonder dat er gesproken kan worden van een volledig doorlopende bouwmassa.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:
a. voor de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
b. in geval van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

7.4.2 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en), met dien verstande dat:
a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
    1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
    1. 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
    2. 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
    3. 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m²;
g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

7.4.3 Afwijken voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4.1, onder b voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
    1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    2. de noodzaak is aangetoond middels een rapport van een deskundige op medisch en/of psychisch en/of sociaal gebied;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
    4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
    5. de afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
b. burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de omgevingsvergunning;
c. burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Het gebruik van de voor wonen aangewezen gronden is alleen toegestaan indien ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterberging' voldoende waterberging, zoals beschreven in Bijlage 3 bij deze regels, wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.
b. Het gebruik van de als wonen aangewezen gronden is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' de groenstructuur zoals beschreven in Bijlage 1 bij deze regels, wordt aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.
c. Het gebruik van de als wonen aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied is uitgevoerd, hetgeen tot uiting komt door de aanleg en duurzame instandhouding van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.
d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder c voor het anders uitvoeren van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5.1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Het is verboden op de voor 'Waarde – Archeologie 5.1' aangewezen gronden bouwwerken op te richten. Het verbod geldt niet voor:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Oprichten bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoringdieper dan 0,3 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2 voor het oprichten van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

8.3.2 Nadere eisen

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

8.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 8.3.1 onder a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels 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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m2 en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 8.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de 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) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.4.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.1':

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde – Archeologie 2, 3, 4, 5.2, 6.1, 6.2 of 7,'dan wel;
d. wordt verwijderd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5.2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Het is verboden op de voor 'Waarde – Archeologie 5.2' aangewezen gronden bouwwerken op te richten. Het verbod geldt niet voor:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Oprichten bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoringdieper dan 0,5 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 9.2 voor het oprichten van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

9.3.2 Nadere eisen

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

9.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 9.3.1 onder a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels 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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.2' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m2 en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

9.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de 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) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.4.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.2':

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde – Archeologie 2, 3, 4, 5.1, 6.1, 6.2 of 7,' dan wel;
d. wordt verwijderd.

Hoofdstuk 3 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 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

12.1.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie niet is toegestaan;
b. het gebruiken of laten gebruiken voor wonen van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning niet is toegestaan.

12.1.2 Parkeren

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen Laarbeek 2023' en diens rechtsopvolger(s).

12.1.3 Voorwaardelijke verplichting

Een ‘omgevingsvergunning voor bouwen’ en/of een ‘omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik’ voor het bouwen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de ‘Nota parkeernormen Laarbeek 2023' en diens rechtsopvolger(s). Het gebruiken van gebouwen en gronden conform (een) verleende vergunning(en) voor het bouwen, zoals hiervoor in dit lid bedoeld, is slechts toegestaan, indien de bij de aanvraag aangegeven parkeergelegenheid is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

12.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.2 en 12.1.3, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen Laarbeek 2023' en diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Stedelijk gebied' wordt de structuur 'Stedelijk gebied' toegevoegd aan de Interim omgevingsverordening.

13.2 overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied' wordt de structuur 'Landelijk gebied' verwijderd uit de Interim omgevingsverordening.

13.3 overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Groenblauwe mantel' wordt de structuur 'Groenblauwe mantel' verwijderd uit de Interim omgevingsverordening.

13.4 overige zone - waterberging

De gronden gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - waterberging' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van de gronden.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op de inhoud van woningen en in die gevallen waarin binnen hoofdstuk 2 van deze regels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, waaronder wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van 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 zal bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
e. de onder a tot en met d genoemde ontheffingen 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 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Heuvelsche Velden'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmaal bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan Heuvelsche Velden'.