aelmans



Bestemmingsplan

- Regels -

Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein

Gemeente Stein

Bestemmingsplan

Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein

Gemeente Stein

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0971.BPOndergenhousweg-CC01
Projectnummer:	
Status:	concept
Datum:	

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch met waarden	13
Artikel 4	Horeca	15
Artikel 5	Tuin	17
Artikel 6	Verkeer	18
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	19
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	22
Artikel 9	Waarde - Beekdal	25
Artikel 10	Waarde - Houtopstanden en houtwallen	26
Artikel 11	Water	27
Artikel 12	Waterstaat - Waterlopen	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**29**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 14	Algemene bouwregels	30
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 16	Algemene afwijkingregels	32
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 18	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 19	Overgangsrecht	37
Artikel 20	Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein' met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPOndergenhousweg-CC01 van de gemeente Stein;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0971.BPOndergenhousweg-CC01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan- en uitbouw:
een gebouw in één bouwlaag dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat aan dat hoofdgebouw is vastgebouwd.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 ambacht(elijk):
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren als ondergeschikte activiteit van goederen die verband houden met het ambacht.

1.7 archeologisch beschermd monument:
gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege is beschermd.

1.8 archeologisch deskundige:
professioneel archeoloog die op basis van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen.

1.9 archeologisch onderzoek:
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.10 archeologische verwachtingswaarde:
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het vóórkomen van archeologische relicten.

1.11 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relicten.

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

1.13 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het bestemmings- of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht.

1.15 begane grond:
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een onderbouw.

1.16 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw:
een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een functionele eenheid vormt met en dienstbaar is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, kapverdieping en vliering met een maximale bouwhoogte van 3,20 meter.

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

1.24 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

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

1.27 brauhaus:
Gebouw voor het aanbieden van een specifieke vorm van horeca gericht op primair:

-het serveren van lunch of diner in combinatie met huisgemaakte bieren;

secundair:

- borrels en feesten.

1.28 brouwerij:
Gebouw met een specifieke inrichting voor het brouwen van bier en de opslag van grondstoffen en eindproduct.

1.29 coffeeshop:
een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

1.30 containerveld:
een bepaalde oppervlakte grond, afgedekt met plastic en/of beton, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van planten; de planten worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten ("containers").

1.31 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, archeologische waarden hieronder inbegrepen.

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

1.33 ecologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en / of fauna.

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

1.35 gebruik:
het gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken.

1.36 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.38 hooimijt:
gebouw met een overwegend open constructie ten behoeve van (huwelijks)ceremonies.

1.39 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren (en/of logies).

1.40 in- en extensieve recreatie:
intensieve recreatie betreft diè vormen van openluchtrecreatie waarbij gebruik wordt gemaakt van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één grote voorziening, waarbij het omringende landschap van minder belang wordt geacht en zich relatief veel personen per oppervlakte-eenheid (kunnen) bevinden;

Extensieve recreatie betreft vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn zoals recreatief gebruik door wandelaars, fietsers, vissers van gronden die al dan niet voorzien zijn van rustpunten en/of bewegwijzering.

1.41 industriële:
het bedrijfsmatig vervaardigen c.q. bewerken van goederen, producten en/of stoffen door middel van of grotendeels door middel van machines, installaties of anderszins via een geautomatiseerd proces.

1.42 kap:
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.43 kleinschalige landschapselementen:
houtopstanden, graften, holle wegen, bosschages en heggen en soortgelijke kleinschalige begroeiings- en reliëfelementen die kenmerkend zijn voor en de landschappelijke kwaliteit bepalen van een bepaald gebied.

1.44 landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.45 molenhuis:
Gebouw voor het aanbieden van een specifieke vorm van lichte horeca, gericht op vergaderingen, kinderfeestjes en maatschappelijke functies.

1.46 manege:
een recreatief bedrijf dat is gericht op het verzorgen, stallen, dresseren en trainen van paarden of pony's.

1.47 monumentale waarde:
de aan een zaak toegekende waarde vanwege het algemeen belang wegens de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde van die zaak.

1.48 natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.49 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,40 meter boven peil is gelegen.

1.50 onderkomens:

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuiltenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.51 oppervlakte van een bodemingreep:

het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van een procedure inzake de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden.

1.52 paardenbak:

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het rijden van paarden.

1.53 peil:

a. ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
d. wat betreft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer': vanaf bovenkant spoorstaaf (BS).

1.54 peildatum:

tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

1.55 proeflokaal:

Gebouw voor het aanbieden van een specifieke vorm van horeca gericht op borrels en feestjes, vergaderingen, koffietafels en workshops.

1.56 prostitutie:

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

1.57 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf – waaronder begrepen een erotische massagesalon-, een seksclub, bordeel, privé-huis en seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 tuin:

door mensen aangelegd gebruiks- en/of sierperceel.

1.59 watergang:

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen en af te voeren, de taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede te verstaan, welke door het Algemeen Bestuur van het Waterschap in de legger is opgenomen.

1.60 weg:

een voor het openbaar 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 parkeerterreinen.

1.61 wintertuin:

Gebouw voor het aanbieden van een specifieke vorm van horeca gericht op borrels en feestjes, vergaderingen, koffietafels en workshops.

1.62 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden en op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.7 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 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;

2.10 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;

2.11 verstoringsdiepte:

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. duurzaam agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel danwel ontwikkeling van de aldaar voorkomende natuurlijke, landschappelijke-, cultuurhistorische- en archeologische waarden;
c. bescherming van de waarden van het natuurgebied Bunderbos;
d. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - parkeerterrein';
e. opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - opslag tuingereedschap';
f. extensief recreatief medegebruik;
g. verkeer;
h. de instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosiebeperkende landschapselementen;

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 1,50 meter;
b. een gebouw met een maximale bouw- en goothoogte van 3 meter en maximale oppervlakte van 50 m² , ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – opslag tuingereedschap';

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden voor:
1. sport-, wedstrijd- of speelterreinen, campings, kampeer- of caravanterreinen danwel het stallen van caravans in de openlucht, maneges, lig- en speelweiden;
2. paardenbakken;
3. het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
4. het racen of crossen met motorrijtuigen, mountainbikes of bromfietsen;
5. staanplaats of ligplaats van onderkomens, behoudens, voor zover en voor zolang de aanwezigheid van deze onderkomens nodig is in verband met uit te voeren werken of werkzaamheden;
6. staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
7. opslagdoeleinden, zoals het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
8. commerciële exploitatie van de visserijsport;
9. het geheel of gedeeltelijk egaliseren van aanwezige graften;
10. het aantasten of in hun functie belemmeren van de aanwezige regenwaterbuffers.

b. het gebruik van opstallen voor:
1. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
2. detailhandel en groothandel;
3. transport- en/of garagedoeleinden;

4. horecadoeleinden;
5. permanente of tijdelijke bewoning;

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
1. het vellen en/of versterken van landschapselementen;
2. het vellen en/of rooien, slopen, dempen, egaliseren van de op de verbeelding aangeduide waardevolle landschapselementen of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging respectievelijk verdwijning van kleinschalige landschapselementen tot gevolg kunnen hebben;
3. het aanleggen, het verharden of amoveren van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmede verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
5. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren, behoudens de aanleg van poelen;
6. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
7. het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
8. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
9. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt;
10. het ophogen of egaliseren van de in het landschap aanwezige laagten;
11. het aanbrengen van verhardingen op gronden steiler dan 10%;
12. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen;
13. beplanten van lijnvormige en vlakdekkende beplanting zoals, singels, lanen, houtwallen, graften e.d.

b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
1. normale en onderhoudswerkzaamheden;
2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, vrijstelling/ontheffing/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd;
4. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik;
5. voor zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn.

c. De onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de aanleg en/of het versterken van landschapselementen is bovendien slechts mogelijk, mits een voorafgaande belangenafweging heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat geen onevenredige aantasting van de agrarische gebruiksmogelijkheden optreedt en overeenstemming is omtrent de te treffen maatregelen.

d. Overtreding van het bepaalde in lid 3.4 onder a is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 4 Horeca

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca, en meer in het bijzondere voor:

a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden;
b. behoud en bescherming van de aanwezige monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument';
c. een brouwerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - brouwerij';
d. een brauhaus ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - brauhaus';
e. een proeflokaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - proeflokaal';
f. een molenhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - molenhuis';
g. een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras';
h. een wintertuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - wintertuin'.
i. landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - landschappelijke inpassing' overeenkomstig het inrichtingsplan opgenomen als Bijlage 1 Landschapsplan bij deze regels.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak en/of binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de goothoogte niet meer dan 3,7 m mag bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder b en c van dit lid mag het bestaande monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' maximal in de bestaande maatvoering gehandhaafd blijven.
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
f. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid mag het bestaande monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' maximaal in de bestaande maatvoering gehandhaafd blijven;
1. bij wijziging of functieverandering is advies van de monumentencommissie vereist.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

a. groothandel;
b. detailhandel, uitgezonderd detailhandel ondergeschikt aan de hoofdfunctie als bedoeld in artikel 4.1;
c. transport- en garagebedrijven;
d. permanente bewoning;
e. opslagdoeleinden, uitgezonderd opslag verband houdend met de bedrijfsvoering;
f. winterstalling van caravans in de openlucht.

4.3.2 Sluitingstijd

Onder verboden gebruik wordt tevens verstaan het geopend zijn van de horeca-inrichting vóór 09:00 uur in de ochtend en na 01.00 uur in de nacht.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Horeca' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 4.1 onder i conform de 'lijst van nieuwe beplanting' van het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 Landschapsplan van deze regels, uiterlijk zes maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend plan wordt uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

4.3.4 Voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Horeca' is uitsluitend toegestaan indien de norm van 45 dB(A) (geluidgrenswaarde langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$) en/of van 65 dB(A) (geluidgrenswaarde maximaal beoordelingsniveau L_{Amax}) als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied ter plekke van geluidgevoelige objecten, gemeten op de gevel, niet wordt overschreden.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor het gebruik als tuin, met dien verstande dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooimijt' tevens (huwelijks)ceremonies.
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - speeltoestellen' tevens gebruik van speeltoestellen.

5.2 Bouwregels

1. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 meter, met uitzondering van:

a. een hooimijt met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 meter en 3,80 meter en een maximale oppervlakte van 25 m² , ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hooimijt'.
b. speeltoestellen met een maximale bouwhoogte van 2,75 m en een maximale oppervlakte van 60 m² , ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - speeltoestellen'.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

a. tuin;
b. opslagdoeleinden, inherent aan de bestemming 'Tuin'.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer;
b. verkeerskundige voorzieningen;
c. groenvoorzieningen, bermen en watergangen;
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. straatmeubilair en kunstwerken;
i. overige voorzieningen ten behoeve van het wegverkeer.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van deze gebouwen mag maximaal 3,00 m bedragen;
b. de oppervlakte mag maximaal 15 m² per gebouw bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels;

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen, met uitsluiting van geluidwerende voorzieningen, waarvan de hoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag maximaal 12,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, behoudens voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 250 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming bij grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.1 ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming wanneer het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 250 m² en de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm beneden maaiveld, met dien verstande dat:

a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. uit het rapport onder a blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek uit te voeren de aanwezige archeologische waarden veilig kunnen worden gesteld;
c. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.

7.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
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 vergunning te stellen kwalificaties;
d. Indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 7.3.1 en 7.3.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwplan dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, of
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, en het ophogen van gronden met meer dan 40 cm, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarde aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
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 vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 7.4.1 en 7.4.2 is niet van toepassing:

a. indien de verstoringsdiepte minder bedraagt dan 40 cm onder maaiveld en de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m²;
b. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden in de bodem zijn aangetroffen of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. indien de werken en / of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

d. indien werken en werkzaamheden:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
2. archeologisch onderzoek betreffen;
3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

7.4.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarbij aanvrager een rapport dient te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de oppervlaktes en/of de dieptes als genoemd in artikel 7.2 en artikel 7.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd conform de onderliggende bestemming, behoudens voor zover het verstoringsoppervlak van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m².

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming bij grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1 ten behoeve van het bouwen conform de onderliggende bestemming wanneer het verstoringsoppervlak van de bodemingreep groter is dan 2.500 m² en de verstoringsdiepte meer bedraagt dan 40 cm beneden maaiveld, met dien verstande dat:

a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. uit het rapport onder a blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of kunnen worden geschaad, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek uit te voeren de aanwezige archeologische waarden veilig kunnen worden gesteld;
c. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden.

8.3.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
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 vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.3.3 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 8.3.1 en 8.3.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwplan dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt, of
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd, waarvan de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen.

8.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, en het ophogen van gronden met meer dan 40 cm, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, en andere wateren en het aanleggen van drainage;
b. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
e. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Voorwaarde aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
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 vergunning te stellen kwalificaties;
d. indien sub c van toepassing is, een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 20.4.1 en 20.4.2 is niet van toepassing:

a. indien de verstoringsdiepte minder bedraagt dan 40 cm onder maaiveld en de oppervlakte van de bodemingreep kleiner is dan 2.500 m²;
b. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden in de bodem zijn aangetroffen of dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. indien de werken en / of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

d. indien werken en werkzaamheden:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
2. archeologisch onderzoek betreffen;
3. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

8.4.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden op grond waarbij aanvrager een rapport dient te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de oppervlaktes en/of de dieptes als genoemd in artikel 8.2 en artikel 8.4 te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 9 Waarde - Beekdal

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en versterken van de natuurlijke waterhuishouding en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden.

9.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsverguning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 teneinde bouwwerken op te richten conform de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits door deze bouwwerken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de het Beekdal ontstaat of kan ontstaan.

9.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
1. het scheuren van graslanden;
2. activiteiten voor zover betrekking hebbend op het wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding.

b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
1. normale en onderhoudswerkzaamheden;
2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, vrijstelling/ontheffing/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c. De onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

d. Overtreding van het bepaalde in lid 27.4 onder a is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10 Waarde - Houtopstanden en houtwallen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en versterken van de houtopstanden en houtwallen.

10.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 teneinde bouwwerken op te richten conform de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits door deze bouwwerken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de natuurlijke- en landschapswaarden ontstaat of kan ontstaan.

10.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
1. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas behoudens bij wijze van verzorging;
2. het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van waardevolle vegetatie kunnen veroorzaken;
3. het aanleggen, verharden of het amoveren van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij deze verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik;
5. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren, behoudens de aanleg van poelen.

b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
1. normale en onderhoudswerkzaamheden;
2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, vrijstelling/ontheffing/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd;
4. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.

c. De onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

d. Overtreding van het bepaalde in lid 10.4 onder a is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterloopkundige werken;
b. herstel, behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en/of landschappelijke waarden, mede in relatie met de waarde van het aangrenzende gebied voor oevers en/of extensieve passieve recreatie.

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Water' van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud, met dien verstande, dat de bouwhoogte van deze bouwwerken ten hoogste 3 meter mag bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor:

a. watersportdoeleinden, zoals zwemmen, roeien, kanoën en surfen;
b. als ligplaats voor vaartuigen, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid nodig is in verband met uit te voeren werken of werkzaamheden.

11.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
1. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiïngen;
2. het aanleggen van damwanden, kades of aanlegplaatsen;
3. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken en taluds;
4. het uitdiepen van de bestaande vaarweg;
5. het dempen van de bestaande vaarweg.

b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
1. normale en onderhoudswerkzaamheden;
2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
3. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, vrijstelling/ontheffing/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd;

c. De onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en Wethouders verstrekken eerst dan een omgevingsvergunning nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder(s).

d. Overtreding van het bepaalde in lid 17.4 onder a is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12 Waterstaat - Waterlopen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer en bescherming van de aanliggende waterlopen.

12.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemming(en) mag niet worden gebouwd, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud, met dien verstande, dat de bouwhoogte van deze bouwwerken ten hoogste 3 meter mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 teneinde bouwwerken op te richten conform de overige voor deze gronden geldende bestemming(en), mits door deze bouwwerken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de waterloop ontstaan. Hiertoe wordt vooraf overleg gepleegd met de betreffende beheerder.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor:

a. opslagdoeleinden, zoals het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

12.5 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of voor werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
1. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiïngen;
2. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds bestaande dijken en taluds.
3. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:
4. normale en onderhoudswerkzaamheden;
5. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
6. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, vrijstelling/ontheffing/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast danwel de mogelijkheden voor het herstel van die doeleinden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind. Burgemeester en Wethouders verstrekken eerst dan een omgevingsvergunning nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

c. Overtreding van het bepaalde in lid 31.5 onder a is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Noodzaakbodemonderzoek

Bij de oprichting van gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties voor locaties waar middels een omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden.

De omgevingsvergunning voor het bouwen zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd, dan wel indien de zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zijn gesaneerd.

14.2 Afstand tot wegen, waterwegen en spoorwegen

a. Voor bouwwerken geldt dat deze niet nieuw mogen worden gebouwd binnen een afstand van 10 meter uit de kant van de wegverharding.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de hier voorkomende bestemming(en) met dien verstande dat:

1. de afstand uit de as van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A2 en de A76, waartoe ook de op- en afritten behoren, mag niet minder dan 50 meter bedragen;
2. de belangen van respectievelijk het rooilijnenbeleid, het waterweg en de spoorweg mogen niet in het gedrang komen. Hiertoe wordt vooraf overleg gepleegd met de betreffende beheerder.

14.3 Geluid

Binnen de onderzoekszones conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99) mogen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder slechts worden opgericht indien voldaan wordt aan het bepaalde bij of krachtens de Wet geluidhinder geldende eisen.

14.4 Bouwverbod

Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden te bouwen:

a. (Boog)kassen hoger dan 1,50 meter en containervelden:
b. Windturbines, op de gronden bestemd tot 'Agrarische met waarden'.
c. (toren) silo's met een grotere bouwhoogte dan 9 meter.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - Chemelot' mogen geen woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder worden gesitueerd.

Artikel 16 Algemene afwijkingregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het plan voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes, schakelhuisjes, telefooncellen en gemaalgebouwtjes, met dien verstande, dat:
1. de bouwhoogte van elk gebouw niet meer bedraagt dan 3 meter;
2. de oppervlakte van elk gebouw ten hoogste 20 m2 mag bedragen;

b. de in het plan aangegeven maten tot een maximum van 10 %, indien bij het uitmeten van het terrein blijkt, dat de werkelijke toestand afwijkt van die welke in het plan is aangegeven, mits door die afwijking wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken;

c. de in het plan voorgeschreven maten tot een maximum van 10 %, mits met deze afwijking wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming te bereiken tussen het plan en het bouwplan;

d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingsgrenzen maximaal 5 meter te verschuiven wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de aanleg en uitbreiding van regenwaterbuffers en/of waterremmende landschapselementen indien dit noodzakelijk is voor een goed beheer van het oppervlaktewater c.q. ter voorkoming van wateroverlast en erosie, mits daarbij de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de activiteiten op een verantwoorde wijze ingepast wordt in het landschap.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan de gronden binnen het plangebied alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1 en 2' toe te kennen indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Algemeen

a. Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere (wettelijke) regelingen dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.
b. Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover nodig, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het gehele bouwperceel aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een afwijkings-, respectievelijk een wijzigingsbevoegdheid gebouwd kan worden. De omgevingsvergunning voor het bouwen zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, gesaneerd zijn danwel indien er zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zullen zijn gesaneerd.
c. Ter voorkoming van dubbele toetsing zal de gemeentelijke toets met betrekking tot waterhuishoudkundige activiteiten zich beperken tot de relatie landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden. Deze toets dient aan te sluiten op de (eventuele) waterhuishoudkundige toetsing krachtens de Keur.
d. Nieuwe wegen mogen uitsluitend worden aangelegd respectievelijk bestaande wegen mogen uitsluitend worden gereconstrueerd indien in voldoende mate is verzekerd dat de geluidbeperkende voorzieningen worden gerealiseerd om te voorkomen dat ten aanzien van bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen de geldende grenswaarden respectievelijk de voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

18.2 Algemene regels monumenten

18.2.1 Bouwregels

Voor wat betreft de in het plangebied gesitueerde monumenten met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' geldt, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, dat het bouwen zodanig plaats dient te vinden dat, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, de aanwezige uitwendige architectonische vormgeving, beeldbepalende karakter en de cultuurhistorische waarden, niet wezenlijk worden aangetast, tenzij het betreft herstel van de oorspronkelijke waarden en of het beeldbepalend karakter.

18.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsverguning afwijken van het bepaalde in 18.2.1 teneinde de bestaande bebouwing te vergroten en/of te veranderen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het pand gelet op:
1. bouwmassa naar hoofdafmetingen onderlinge verhoudingen;
2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
3. gevelindelingen naar ramen, deuren en erkers.
b. burgemeester en wethouders zich schriftelijk laten adviseren door een deskundige op het gebied van de monumentenzorg bij de beoordeling van het afwijkingserzoek;

18.2.3 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in 18.2.1 genoemde bebouwing geheel of gedeeltelijk af te breken c.q. te slopen.

18.2.4 Uitzondering op het sloopverbod

Het in 18.2.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:

a. normaal onderhoud en beheer betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

18.2.5 Criteria omgevingsvergunningvoor het slopen van een bouwwerk

Sloop als bedoeld in 18.2.3 is slechts toelaatbaar:

a. ingeval van sloop van het gehele pand of object, dit gepaard gaat met herbouw van een vergelijkbaar pand of object, gelet op bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, en gelet op dakvorm, nokrichting, dakoverstekken, goot-, daklijsten, schoorstenen en gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers;
b. ingeval van sloop van een gedeelte van het pand of object, het resterende gedeelte van het pand of object bescherming geniet, indien het te slopen gedeelte zelf niet beschermingswaardig is.

18.3 Voorrangsregels

18.3.1 Voorrang dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, gaat het belang van de dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding voor.

18.3.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen geldt dat dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

c. 'geluidzone - Chemelot';
d. 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen';
e. 'Waarde - Archeologie 1';
f. 'Waarde - Archeologie 2';
g. 'Waterstaat - Waterlopen';
h. 'Waarde - Beekdal'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplanaanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

19.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 19.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 met maximaal 10%.

19.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 19.1 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.

19.4 Overgangsrecht gebruik

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

19.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.4, 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.

19.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.4, 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.

19.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 19.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

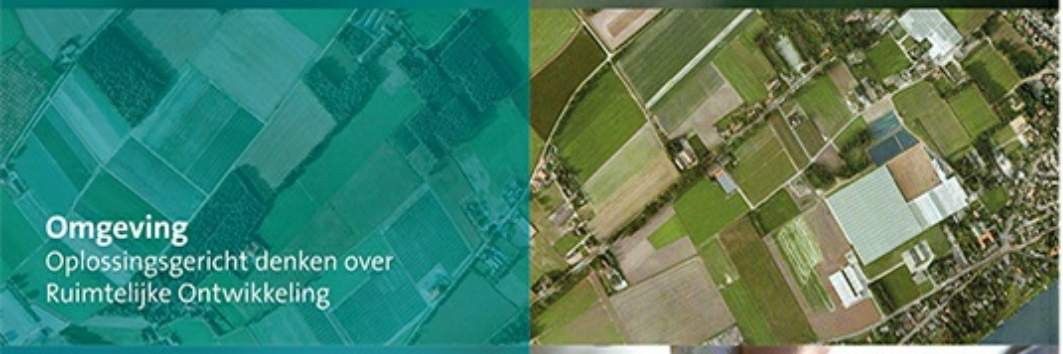
Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ondergenhousweg 15 en 15a te Stein.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com