

Natuurbelevingscentrum Buiten, Waalre

Inhoudsopgave

Planregels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Horeca	8
Artikel 4	Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	12
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 6	Algemene bouwregels	13
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	14
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	16
Artikel 9	Overgangsrecht	16
Artikel 10	Slotregel	17

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Natuurbelevingscentrum Buiten, Waalre' met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00196-0201 van de gemeente Waalre.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.6 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.7 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestand:

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd, krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.11 bestemmingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

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

1.18 gebouw:

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

1.19 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.20 lichte horeca:

Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die alleen gedurende de dag (tot maximaal 22.00 uur) zijn geopend en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatiek;
- Broodjeszaak;
- Cafetaria;
- Croissanterie;
- Koffiebar;
- Lunchroom;
- IJssalon;
- Snackbar;
- Tearoom;
- Traiteur;
- Koffiebar.

1.21 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.22 prostitutie:

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

1.23 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.24 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.25 wet/wettelijke regeling:

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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

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

2.2 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.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de horizontale diepte van een gebouw:

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

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. lichte horeca;
- b. watersportvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Horeca' worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van een luifel bedraagt maximaal 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. discotheken, dancing, nachtclub of partycentrum;
- b. seksinrichtingen;
- c. prostitutie.

Artikel 4 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het onder genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;
 3. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in aan de vergunning.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

4.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

4.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden binnen de bestemmingen en waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- c. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- d. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- e. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- g. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in aan de vergunning.

4.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

4.5.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde bouwhoogte met maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

8.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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.

9.2 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 in het bepaalde onder a, na 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Natuurbelevingscentrum Buiten, Waalre'.

