



omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b **Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel**

Loon Op Zand

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	03-11-2025
IMRO IDN	NL.IMRO.0809.HerenvanhetAmbacht-ON01
PROJECT PROJECTLEIDER	Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel RV
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	De Bunte Vastgoed Zuid B.V. 20240281
AUTEUR STATUS	HM ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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



Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Toepassingsbereik	6
Artikel 3	Meet- en regelbepalingen	7
Artikel 4	Algemeen gebruiksverbod	8
Hoofdstuk 2	Regels voor functies en activiteiten	9
Artikel 5	Gemengd	9
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 7	Wonen	11
Artikel 8	Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 9	Anti-dubbelregel	18
Artikel 10	Algemene bouwregels	19
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Artikel 14	Aanvraagvereisten	23
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	24
Artikel 15	Overangsrecht	24



Regels

Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP/TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 Toepassing omgevingsplan

Artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

1.2 Plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel met identificatienummer NL.IMRO.0809.HerenvanhetAmbacht-ON01 van de gemeente Loon op Zand.



Artikel 2 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in sub c.
- b. De regels in afdeling 22.2 'Activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen', met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 'Milieubelastende activiteiten' zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Hoofdstraat-Schotsestraat Kaatsheuvel', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.HerenvanhetAmbacht-ON01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.



Artikel 3 Meet- en regelbepalingen

In aanvulling op artikel 22.24 van dit omgevingsplan, gelden de volgende meet- en rekenbepalingen.

3.1 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

3.2 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.3 Diepte van een gebouw

De lengte van een gebouw gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

3.4 Inhoud van een bouwwerk

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

3.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals brandtrappen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, liften en liftopbouwen, balustrades voor dakterrassen en overstekende daken en dergelijke, niet zijnde erkers en balkons, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

3.6 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.



Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functie dan wel toegestane gebruiksactiviteiten.
- b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende gebruiksactiviteiten uit te voeren:
 - 1. het gebruik van de gronden en opstallen voor de exploitatie van een smart- en headshop, alsmede een groothandel in smart- en/of headproducten, een belwinkel of een combinatie hiervan, als ook het gebruik van de opstallen voor een seksinrichting;
 - 2. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en/of huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. het gebruik van bijgebouwen als bed and breakfast;
 - 4. kamerverhuur, waarbij toepassing van de hospitaregeling niet als kamerverhuur wordt aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 5 Gemengd

5.1 Functieomschrijving

In het voor 'Gemengd' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. kantoren;
- b. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2.

met daarbij behorend(e):

- c. paden;
- d. in- en uitritten;
- e. groen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (fiets)parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuiskundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vergunningplicht

Voor bouwactiviteiten geldt een vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 22.26 van dit Omgevingsplan.

5.2.2 Hoofdgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden voor een aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken tevens de volgende beoordelingsregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid en geldt geen maximum goothoogte;
- c. De voorgevel wordt in of tot maximaal 2 m uit de naar de openbare ruimte gekeerde zijde van het bouwvlak gerealiseerd;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Functieomschrijving

In het voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: het aanleggen, in gebruik nemen en in standhouden van:

- a. wegen en straten voor wegverkeer;
- b. een verblijfsgebied;
- c. voet en rijwielpaden;
- d. (fiets)parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. geluidbeperkende voorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden en erftoegangswegen;
- k. kunstobjecten;
- l. (ondergrondse) inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval;
- m. straatmeubilair;
- n. voorzieningen voor verlichting.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Vergunningplicht

Voor bouwactiviteiten geldt een vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 22.26 van het omgevingsplan van gemeente Loon op Zand.

6.2.2 Hoofdgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen:

- a. Er mogen geen gebouwen gebouwd worden, enkel ten behoeve van het openbare nut met een maximum van 20 m²;
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 m zijn.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' waar de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Artikel 7 Wonen

7.1 Functieomschrijving

In het voor 'Wonen' aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met daarbij behorend(e):

- b. bergingen;
- c. (dak)tuinen en terrassen;
- d. paden;
- e. in- en uitritten;
- f. groen;
- g. kunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. (ondergrondse) (fiets)parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuiskundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Vergunningplicht

Voor bouwactiviteiten geldt een vergunningplicht zoals opgenomen in artikel 22.26 van het omgevingsplan van gemeente Loon op Zand.

7.2.2 Hoofdgebouwen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 van dit omgevingsplan gelden tevens de volgende beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen:

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. Het aantal wooneenheden mag maximaal 118 bedragen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid en geldt geen maximum goothoogte;
- f. De voorgevel wordt in of tot maximaal 2 m uit de naar de openbare ruimte gekeerde zijde van het bouwvlak gerealiseerd.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- b. Bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van:

- 
1. carports en overkappingen, die achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan mogen worden gebouwd.
 2. geringe uitbreidingen zoals erkers, entreepartijen en balkons met maximaal 1,2 meter diep over een breedte van maximaal 50% van de breedte van het hoofdgebouw en een hoogte van maximaal 3 meter.
- c. Bijbehorende bouwwerken mogen in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd dan wel op een minimum afstand van 1 meter van deze grens.
- d. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag, indien voorgenoemde bouwwerken zijn vastgebouwd aan een hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 en 5 meter.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied, met een maximum van 50 m².
- f. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 100 m².

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 2' waar de hoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

7.2.5 Specifieke bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als voldaan wordt aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- b. In afwijking onder a wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw verleend als het geluidgevoelig gebouw wordt voorzien van minimaal één geluidluwe gevel indien de standaardwaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of als er sprake is van een niet-geluidgevoelige gevel;
- c. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend:
 1. Minimaal 10 liter per m² afwaterend verhard oppervlak;
 2. Een groen dak wordt niet als afwaterend verhard oppervlak aangemerkt wanneer de capaciteit van deze waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m² bedraagt.
- d. Een omgevingsvergunning voor bouwen kan alleen worden verleend als aanwezige bodemverontreinigingen zijn gesaneerd en verplichte maatregelen worden opgevolgd zoals volgend uit de verrichte onderzoeken met

kenmerken 'BM/26121-2020' d.d. december 2020, 'DB50220702.R001-0' d.d. 17 januari 2023, '2203614' d.d. 20 maart 2023, '2203643' d.d. 20 maart 2023 en 'GB50250576.R001-1' d.d. 31 oktober 2025.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan-huis-verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepsactiviteiten mogen worden uitgeoefend in de woning of in bijbehorende bouwwerken, mits;

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wordt aangetast;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 45 m², inclusief de daarbij behorende bouwwerken als zodanig mag worden gebruikt;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- d. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. verkeer en parkeren niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.1 van dit omgevingsplan;
- f. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden beroepsactiviteit.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken gebruiksactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan een gebruiksactiviteit worden toegelaten die in strijd is met lid 7.1 voor:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. het gebruik en/of (ver)bouwen van bijbehorende bouwwerken als huisvesting in verband met mantelzorg;
- c. het gebruik van een deel van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast.

7.4.2 Beoordelingsregels

- a. De omgevingsvergunning genoemd onder 7.4.1 onder a kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wordt aangetast;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 45 m², inclusief de daarbij behorende bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
 4. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 5. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.1;
 6. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteit;
 7. de activiteit niet is aangewezen als vergunningplichtige milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;

- 
- b. De omgevingsvergunning genoemd onder 7.4.1 onder b kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
1. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een mantelzorg;
 2. de zorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een CIZ of GGD-verklaring of een verklaring van de behandelend arts;
 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen;
 5. de bewoning vindt plaats op een vloeroppervlakte van maximaal 85 m²;
 6. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verlenen van mantelzorg door (mantelzorgverlener) ten behoeve van (mantelzorgontvanger); binnen één maand na beëindiging van de zorgvraag dient het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg te worden beëindigd en dit dient schriftelijk gemeld te worden aan het bevoegd gezag;
 7. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient dit bijgebouw door het verwijderen van de essentiële woonvoorzieningen ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning;
 8. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van de afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient het bijgebouw weer overeenkomstig de bestemming te (kunnen) worden gebruikt.
- c. De omgevingsvergunning genoemd onder 7.4.1 onder c kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
1. een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen mits de hoofdfunctie, te weten 'wonen' of 'agrarisch' gehandhaafd blijft;
 2. de initiatiefnemer van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
 3. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
 4. het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt;
 5. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitgesloten;
 6. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
 7. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
 8. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
 9. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
 10. het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
 11. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van één week;
 12. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
 13. de extra parkeerdruk die voortkomt uit het toegevoegde gebruik dient opgevangen te worden op eigen terrein. Dit mag er dus niet toe leiden dat de initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan



parkeren. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan van het bovenstaande in sommige gevallen worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand;

14. controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
15. gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Functieomschrijving

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

8.2 Beoordelingsregels bouwen

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid 8.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van een bouwvlak.

8.3 Afwijken van de beoordelingsregels bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

8.4.2 Uitzonderingen

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

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

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen 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.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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 10 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitgezonderd de zichtbare delen van de ondergrondse gebouwen, waaronder een hellingbaan;
- b. de verticale diepte mag ten hoogste 3 m bedragen.



Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Gezamenlijk geluid

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - gezamenlijk geluid' geldt dat het gezamenlijk geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw ten hoogste $L_{den} = 56$ dB bedraagt zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zoals opgenomen in bijlage 2.



Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken bouwactiviteit

Met een omgevingsvergunning kan, een bouwactiviteit worden toegelaten die in strijd is met de regels uit hoofdstuk 2 voor:

- a. overschrijding van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages en indien dit om technische redenen noodzakelijk is;
- b. overschrijding van de bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. overschrijding van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

12.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning genoemd onder 12.1 kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets op eigen terrein, zoals vastgelegd in de 'Uitwerking parkeerbeleid gemeente Loon op Zand' en wijzigingen of de rechtsopvolgers daarvan.
- b. De onder a. genoemde parkeergelegenheid moet in stand worden gehouden.
- c. Met een maatwerk- of een vergunningvoorschrift kan worden afgeweken van het bepaalde onder a als:
 1. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
 2. het voldoen aan het bepaalde onder a door bijzondere omstandigheden op onevenredige bezwaren stuit.



Artikel 14 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 *Aanwezige bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig 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.

15.1.2 *Afwijking*

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

15.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 *Bestaand gebruik*

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

15.2.2 *Strijdig gebruik*

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

15.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.