



& RESULTAAT

BUITENGEBIED ERP, HERZIENING HOOL 41

bestemmingsplan

BOUW



Buitengebied Erp, herziening Hooi 41

bestemmingsplan

NL.IMRO.1948.BGV000BP0022023P-ON01

Ontwerp

Functie Projectleider(s)/Adviseur(s)

F.C.J.L. Klomp-Pullens

Adviseur ROM

in collegiale samenwerking met:

De Omgevingsadviseurs

Datum:

9 maart 2023

Inhoudsopgave

Planregels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch met waarden	14
Artikel 4 Wonen	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 7 Algemene bouwregels	25
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 11 Overgangsrecht	31
Artikel 12 Slotregel	32

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Buitengebied Erp, herziening Hool 41" met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGV000BP0022023P-ON01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar -ingevolge de regels- regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.6 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.7 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die (bedrijfs)woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren;

1.10 agrarisch grondgebruik

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of door middel van het houden van dieren;

1.11 agrarische bedrijfsvoering

de bedrijfsmatige gang van zaken binnen een agrarisch bedrijf;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.13 archeologisch onderzoek

onderzoek, verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.15 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.19 beroep of bedrijf aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.20 bestaand

- a. t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, dan wel gebouwd mag worden krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.23 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.24 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;

1.25 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.26 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.29 brutovloeroppervlak

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

1.30 dagrecreatie

recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag;

1.31 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 dierenwelzijn

het fysieke en gevoelsmatige welzijn van dieren of lichamelijke en geestelijke gezondheid en welbevinden van een dier;

1.34 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.35 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.36 extensief dagrecreatief medegebruik

extensieve vormen van dagrecreatie gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is;

1.37 gebouw

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

1.38 goothoogte

de afstand gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

1.39 hobbymatig houden van dieren

Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.

1.40 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 horeca

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:

horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:

Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekker:

Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.42 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.43 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.44 kernrandzone

overgangszone van de stedenbouwkundige bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

1.45 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.46 nevenfunctie/nevenactiviteit

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

1.47 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

1.48 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.49 overkapping/carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.50 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.51 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.52 perceel

kadastraal perceel;

1.53 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij

plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.54 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt, niet zijnde een kas. Deze permanente voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik;

1.55 prostitutie

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

1.56 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.57 seksinrichting

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

1.58 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

1.59 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van diervelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter;

1.60 showroom

uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen;

1.61 statische (binnen)opslag

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen;

1.62 teeltondersteunende voorzieningen

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststofgebruik;

1.63 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten en dergelijke;

1.64 tuin

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.66 weg

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

1.67 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.68 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.69 wet/wettelijke regelingen

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

1.70 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.71 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.72 zorgvuldige landschappelijke inpassing

het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidings- of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.2 de afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 de inhoud van een bouwwerk

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

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. de levensgemeenschappen van struweel, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - struweel';
- c. extensief dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- d. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- b. bouwwerken mogen, uitgezonderd het bepaalde in lid 3.2.2, uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

- a. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.1 sub b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.), tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- c. de bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afstand bouwwerken tot de bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub g, onder 2, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;

- c. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- d. de situering is vanuit stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, landschappelijk, ecologisch en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar;
- e. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

3.3.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, voor het oprichten van paardenbakken, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak grenst direct aan, doch maximaal 10 meter uit een bouwvlak- of bestemmingsvlakgrens;
- b. de paardenbak is bedoeld voor hobbymatig gebruik;
- c. het aantal paardenbakken per (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 1;
- d. de oppervlakte per paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
- e. de hoogte van een omheining bedraagt niet meer dan 1,70 meter;
- f. de hoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 10 meter en mogen niet na 22:00 branden;
- g. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- h. de paardenbak met omheining en lichtmasten is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- i. de afstand tot de weg bedraagt niet minder dan 10 meter;
- j. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 meter;
- k. de afstand van een paardenbak tot een woning van derden bedraagt niet minder dan 50 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van nevenactiviteiten, behoudens het bepaalde in lid 3.1;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in 3.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - struweel':
 1. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 2. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
 3. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
 4. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. binnen het bouwvlak plaats vinden;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

3.6 Toelaatbaarheid

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien er is aangetoond dat de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden geen belemmering vormen voor het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen conform de definitie 'woning' (zie 1.70);
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

alsmede voor:

- c. het hobbymatig houden van vee;

met de daarbij behorende:

- d. waterpartijen, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. op of in de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd;
- b. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder bedragen dan 10 meter;
- c. de afstand van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens mag, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen niet minder bedragen dan 5 meter;
- d. het bestaande aantal (bedrijfs)woningen mag niet toenemen;
- e. herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden;

4.2.2 Bouwen van bestaande woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels;

- a. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°.;
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- f. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' de inhoud van de woning niet meer bedragen dan is aangeduid;
- g. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bedrijfswoning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

4.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat:

1. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen is, geldt de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 15 m.

4.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m. met uitzondering van:
 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen;
- d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
 2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
- e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 2. de afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;
- f. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;
- g. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid herbouw van een woning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 4.2.2;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

4.3.2 Afwijkingsbevoegdheid voor ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dicht op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

4.3.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.4 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

4.3.4 Afstand bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub c, voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- b. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- d. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

4.3.5 Afstand bijbehorende bouwwerken tot de bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3, sub f, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- c. de situering is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- d. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing

- a. Binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in

bijlage Landschappelijk inrichtingsplan van deze regels;

- b. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage Landschappelijk inrichtingsplan van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een (bedrijfs)woning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de (bedrijfs)woning is;
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom en productiegebonden detailhandel als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen, of in de vorm van horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen) zijn niet toegestaan.

4.5.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;

- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

4.5.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen, niet zijnde bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
- b. de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overvloedige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- f. detailhandel is niet toegestaan.
- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
- k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.

4.5.4 Afwijkingsbevoegdheid voor huisvesting in afwijking van het begrip 'woning' (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op of in de in lid 5.1 genoemde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bouwwerk tot maximaal 10.000 m² of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk tot maximaal 10.000 m²;
- c. de bouw van een bouwwerk, waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor het bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. er is door technische maatregelen of een archeologische opgraving gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 5.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het ophogen, verlagen, afgraven, vergraven, egaliseren of anderszins wijzigen van het maaiveldniveau;
- d. het rooien en/of vellen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins wijzigen van oppervlaktewateren;
- f. het aanbrengen of verwijderen van transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het mengen, ontginnen, woelen, diepploegen of uitvoeren van andere grondbewerkingen;
- i. het aanbrengen van onderbemaling of het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen;
- b. een oppervlakte hebben die niet meer bedraagt dan 10.000 m²;
- c. een diepte hebben die niet meer bedraagt dan 0,3 meter;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. er door technische maatregelen of een archeologische opgraving is gegarandeerd dat de op basis van archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld en/of beschermd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat te plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. er is op basis van archeologisch onderzoek aangetoond dat bescherming en veiligstelling van archeologische waarden niet meer noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenteën) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.3.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte bedraagt niet meer dan 4 meter onder peil;

7.3.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3.2 sub a voor het bouwen van bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte tot maximaal 10 meter onder peil, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de waterhuishouding wordt niet verstoord;
- b. er wordt geen afbreuk gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

8.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.
- b. Voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden.
- c. Indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

8.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
 - 1. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
 - 2. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

8.4 Energieopwekking in het buitengebied

8.4.1 Algemeen

het is niet toegestaan om buiten een bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming 'Wonen' bouwwerken voor energieopwekking op te richten.

8.4.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van grondopstellingen van zonnepanelen in het buitengebied

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1 voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;
- c. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
- d. de grondopstelling en de situering van de bebouwing compact en geconcentreerd is vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
- g. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
- i. de grondopstelling niet gebruikt wordt voor opslagdoeleinden;
- j. geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

8.5 Schuilgelegenheden voor dieren

8.5.1 Algemeen

Het is niet toegestaan om buiten een bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming 'Wonen' bouwwerken op te richten in de vorm van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren.

8.5.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van schuilgelegenheden buiten een bouwvlak voor het hobbymatig houden van dieren

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 8.5.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren buiten het bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;
- b. er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
- c. er is aangetoond dat de realisatie van de schuilgelegenheid binnen een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;
- d. de realisatie van een schuilgelegenheid op gronden aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) is niet toegestaan;
- e. er is aangetoond dat, door de realisatie van de schuilgelegenheid, (aangrenzende) landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de realisatie van een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan binnen een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
- g. er is maximaal 1 schuilgelegenheid per perceel toegestaan;
- h. het perceel heeft een minimale oppervlakte van 2.000 m² of het gaat om aaneensluitende percelen van één eigenaar die gezamenlijk een minimale oppervlakte van 2.000 m² hebben;
- i. er mag geen opslag plaatsvinden met uitzondering van voer/stro (binnen) en mest (buiten);
- j. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- k. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- l. de goothoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen;

- m. de schuilgelegenheid dient aan minimaal één zijde (deels) open te blijven;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- o. de afstand van de schuilgelegenheid (inclusief mestopslag) tot een perceel van een andere eigenaar bedraagt niet minder dan 3 meter;
- p. de afstand van de schuilgelegenheid (inclusief mestopslag) tot een geurgevoelig object bedraagt niet minder dan 30 meter.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - radar

De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in bijlage 8 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (voor Volkel 49 meter ten opzichte van N.A.P.), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van algemeen nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakelhuisjes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere oppervlakte hebben dan 20 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3 meter.

10.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1, sub d voor het toestaan van bed & breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 in het bepaalde 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 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 in het bepaalde 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 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.
- 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Erp, herziening Hool 41".



& RESULTAAT