

INHOUD

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	 10
Artikel 3 Wonen	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4.1	18
 Hoofdstuk 3 Algemene regels	 21
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	22
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 11 Overige regels	27
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	 28
Artikel 12 Overgangsrecht	28
Artikel 13 Slotregel	29

Bijlage 1

Cultuurhistorische waardenstelling

Bijlage 2

Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012

Bijlage 3

Bouwplan

De verbeelding

Verbeelding met legenda

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Heiereind 9, Riethoven' met identificatienummer NL.IMRO.1724.BPUhei0091-VAST van de gemeente Bergeijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die van de weg af is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen.

1.5 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een deel van de woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.6 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.7 archeologisch onderzoek

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt.

1.10 bedrijfsmatige activiteit

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en

de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend (zoals een schoonheidssalon of een nagelstudio), met uitzondering van seksinrichtingen.

1.11 *bedrijfsvloeroppervlakte*

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.12 *beroepsmatige activiteit*

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, maatschappelijk, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend (zoals een accountantskantoor, advocatenkantoor, administratiekantoor).

1.13 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 *bijbehorend bouwwerk:*

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 *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.

1.16 *bouwmassa*

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

1.17 *bouwperceel*

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

1.18 *bouwwlak*

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

1.19 *bouwwerk*

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

1.20 *cultuurhistorische waarden en kenmerken*

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische

groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.21 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.22 detailhandel

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

1.23 eenheden

verblijfsruimte bedoeld voor recreatief nachtverblijf zoals logies en ontbijt of gastenkamers.

1.24 erfbeplanting

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bouwvlak van een agrarisch bedrijf of binnen of direct aansluitend aan een ander bedrijf of een woning.

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 karakteristiek

herkenbaar, markant, wegens schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van belang.

1.28 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met artistieke waarde.

1.29 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.30 omgevingsvergunning

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.31 omgevingsvergunning voor het afwijken

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.32 omgevingsvergunning voor het bouwen

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.33 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een vrijstaande dakconstructie met maximaal één wand.

1.35 seksinrichting

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

1.36 twee-aaneen

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

1.37 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.38 voorgevelrooilijn

- a de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de perceelsgrenzen.
- b de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw, die naar de weg of het openbare groen is gekeerd, tot aan de perceelsgrenzen.

1.39 water:

het oppervlakte aan water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

1.41 wonen

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.42 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huishouding van één huishouden.

1.43 woonboerderij:

een gebouw met cultuurhistorische waarden en kenmerken dat bestaat uit één (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij), danwel na herstel wederom de ruimtelijke kenmerken hiervan heeft.

1.44 wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dat zich bevindt in een bouwmassa met meerdere wooneenheden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

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.

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

de afstand tot de bouwperceelsgrens

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

de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

peil:

- a voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2 *Ondergeschikte bouwdelen*

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in een woning;
- b wonen in een woonboerderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij';
- c aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- d erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- e voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- h behoud van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'
- i behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a Per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1.
- b Bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 30% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.
- c De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³ met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' de inhoud van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 900 m³.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning of wooneenheid.
- c In afwijking van het bepaalde onder b mag, na sloop van nog op het perceel aanwezige overtollige voormalige (agrarische) (bedrijfs)bebouwing, 20% van de gesloopte bebouwing worden toegevoegd aan de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen, waarbij het totaal niet meer mag bedragen dan 220 m² per woning of wooneenheid. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen gehandhaafd blijven.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, tenzij anders is aangegeven.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m, tenzij anders is aangegeven.

- f De afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.
- g De dakhelling van bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 15° en niet meer dan 45°.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

- a Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij paardenbakken mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c De oppervlakte van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m², uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardenbak' waar de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.200 m².
- d Het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.

3.3 **Specifieke bouwregels**

Ter behoud van de cultuurhistorische waarden kan een omgevingsvergunning alleen verleend worden voor een aanvraag overeenkomstig het bouwplan conform bijlage 3 bij de regels

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a lid 3.2.1 onder f voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b lid 3.2.2 onder b voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen naar maximaal 170 m² per woning of wooneenheid waarbij dient te worden voldaan aan de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012 (bijlage 2).
- c lid 3.2.2 onder f voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- d lid 3.2.4 sub d voor het bouwen van lichtmasten met een bouwhoogte tot 8 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.4.2 Herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b De herbouw dient op een andere locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- c De herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijgebouwen tot een maximum van 75 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonboerderij' (sw-wb) zijn, in uitzondering op artikel 3.2.1 sub a, twee, twee- aaneen gebouwde woningen toegestaan op voorwaarde dat de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij wordt behouden en hersteld conform de in de bijlage 1 bij deze regels opgenomen cultuurhistorische waardestelling.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting 2

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van gebouwen, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen dient op eigen terrein te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 m³ per 1000 m² dakvlak dient te worden gerealiseerd.
- b In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a De woonfunctie binnen het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft.
- b De totale omvang voor kleinschalig kamperen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend op of aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Wonen'.
- c Algemene voorzieningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gesitueerd waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m².
- d Het kleinschalig kampeerterrein mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/ bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012 (bijlage 2).

3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.7.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van woonboerderijen en/of bouwwerken met cultuurhistorische waarden.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan,
- b mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

3.7.3 Toelaatbaarheid

Het geheel of gedeeltelijk slopen van de in 3.7.1 bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm van het woongebouw;
- b de karakteristieke hoofdvorm van een woonboerderij of bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is niet te handhaven vanwege de slechte bouwkundige staat;
- c indien renovatie van een hoofdgebouw in de karakteristieke hoofdvorm van een woonboerderij of bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet mogelijk is mag het hoofdgebouw in de vorm van een woonboerderij of de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' in zijn geheel worden

gesloopt indien een hoofdgebouw in de vorm van een woonboerderij of ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een gebouw wordt teruggebouwd waarbij geldt dat:

- 1 De goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.
 - 2 De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 m.
- d Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden geldt dat op basis van een hiertoe opgesteld rapport door een terzake deskundige de betreffende cultuurhistorische waarden, de bouwkundige staat, de kosten van renovatie en de waarde van het pand voor en na eventuele renovatie, onderbouwd dienen te worden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het 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 Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- d 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.
- e Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper

- dan 0,3 m onder maaiveld of binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 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, mits voor die werken en werkzaamheden in het voorheen geldende bestemmingsplan geen vergunningplicht was opgenomen, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.
- e plaatsvinden binnen een bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het

mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

- 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.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld lid 4.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:
 - 1 naar ligging wordt verschoven;
 - 2 naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - 3 wordt verwijderd;
 - 4 van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
 - 5 voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4.1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c Indien uit het 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.
- d Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- e 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.
- f Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 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, mits voor die werken en werkzaamheden in het voorheen geldende bestemmingsplan geen vergunningplicht was opgenomen, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
- e plaatsvinden binnen een bouwvlak in de bestemming 'Wonen'.

5.3.3 Toelaatbaarheid

a De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- 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.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a naar ligging wordt verschoven;
- b naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c wordt verwijderd;
- d van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
- e voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- f Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.3 Ondergronds bouwen

- a Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b De verticale diepte bij ondergronds bouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

7.4 Afwijken regels ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.3 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, bijgebouw, sleufsilos of mestbassins, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

7.5 Zwembaden bij (bedrijfs-)woningen

Voor het bouwen van een zwembad bij een bedrijfs- of burgerwoning gelden de volgende regels:

- a Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- b Het zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- c Het zwembad mag overdekt zijn, waarbij de bouwhoogte van de overkapping niet maar mag bedragen dan 1 m.

- d De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- f Het bouwwerk mag geen onevenredige milieuhinder veroorzaken.
- g Er mag geen sprake zijn van een in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht onaanvaardbare situatie.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik en laten gebruiken van bijbehorend bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven.
- d het (proef)boren naar (schalie)gas.

8.2 *Afwijken mantelzorg/ preventieve zorgbehoefte*

- a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.1 sub b en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1 een dergelijke tijdelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3 de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 - 4 het bijbehorend bouwwerk is gelegen op maximale afstand van 15 m van de (bedrijfs)woning.
- b Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze omgevingsvergunning is niet van toepassing op woningen;
- b de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 - 2 de (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
- d de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
- e de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig logeren (Bed en Breakfast) binnen de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Kleinschalig logeren dient gekoppeld te zijn aan een woonfunctie.
 - 2 De totale oppervlakte aan logeereenheden mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bijgebouwen.
 - 3 De woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden.
 - 4 Bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
 - 5 Bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor omliggende bedrijven.
 - 6 Het betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteit, dat die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.
- f de onder a tot en met d genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de verkeersveiligheid;
 - 3 de sociale veiligheid;
 - 4 de milieusituatie, en;
 - 5 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.2 Tennisbanen bij (bedrijfs-)woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het bouwen van een tennisbaan bij een woning waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a Per perceel mag maximaal 1 tennisbaan worden gebouwd.
- b De tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- c De tennisbaan mag niet overdekt zijn.
- d Bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is.
- e De tennisbaan mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 *Wijziging Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door de bijlage 2 Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen te wijzigen, indien een gewijzigde notitie is vastgesteld.

Artikel 11 Overige regels

11.1 *Verwijzing naar andere wettelijke regelingen*

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

11.2 *Parkeren, laden en lossen*

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.
- d Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- e De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *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 eerste lid met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 *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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heiereind 9' van de gemeente Bergeijk.