Bestemmingsplan

Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode

PLANREGELS

NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-VG01

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS 3

Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS 10

Artikel 3 Verkeer 10
Artikel 4 Woongebied 12
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2 18
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 20

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS 22

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 8 Algemene bouwregels 22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 25

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS 26

Artikel 12 Overgangsrecht 26
Artikel 13 Slotregel 26

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode' met identificatienummer NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-VG01 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 aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;
1.6 achtergevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;
1.7 afhankelijke woonruimte
een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
1.8 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
1.9 automatenhal
een gelegenheid waar, al dan niet bedrijfsmatig, gelegenheid wordt geboden tot vermaak, door middel van terbeschikkingstelling van mechanische, elektronische of andere vermaak-apparatuur;
1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
1.11 bedrijf
een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel;
1.12 bedrijf aan huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
1.13 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;
1.14 begane grondlaag
de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks omsloten wordt vanaf het straatniveau;
1.15 beroep aan huis
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, 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;
1.16 bestaand
bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan wel en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel bebouwing die mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;

bij gebruik: gebruik zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen conform het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een verleende onherroepelijke omgevingsvergunning;
1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;
1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
1.19 bijbehorend bouwwerk
hieronder wordt verstaan:
a. 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;
b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: 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;
c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
d. 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;
1.20 bijzondere woonvorm
a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.
1.21 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;
1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;
1.23 bouwlaag
een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;
1.24 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
1.25 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;
1.26 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
1.27 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;

1.28 carport
een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan, tenzij in de bouwregels uitdrukkelijk is bepaald dat het een open constructie moet zijn.
1.29 consumentverzorgende bedrijven
het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's en daarmee vergelijkbare consumentverzorgende diensten, waarbij de aard en omvang van het consumentverzorgende bedrijf met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
1.30 dakvlak
een hellend vlak in een dak;
1.31 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, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;
1.32 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;
1.33 dove gevel
een geluidwerende gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden naar niet-geluidgevoelige ruimten. De gevel is zodanig opgebouwd, dat de ruimte aan de buitenzijde van een dergelijke gevel niet als 'buitenruimte' (tuin, terras, balkon) kan worden aangemerkt;
1.34 erker
Een aan nader bepaalde maatvoeringseisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel;
1.35 evenement
een in tijd begrensd voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;
1.36 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
1.37 geluidgevoelig object
een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder;
1.38 geluidgevoelige ruimte
een geluidgevoelige ruimte als bedoeld in de Wet geluidhinder;
1.39 geluidluwe gevel
een gevel die in beperkte mate door geluid wordt belast en waaraan ten minste één verblijfsruimte - met te openen delen - grenst. De gevelbelasting dient voor alle geluidsoorten aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen;
1.40 gestapelde woningen
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
1.41 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht; het betreft het gebouw zonder bijbehorende bouwwerken;
1.42 horecabedrijf
een inrichting voor het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, zoals een bed & breakfast, discotheek en feestzaal, niet zijnde coffeeshops;
1.43 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 en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

1.44 internethandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden via internet, zonder fysieke bezoekmogelijkheid (zonder showroom en afhaalpunt) en met opslag. Er is geen sprake van het ter plaatse afhalen of retourneren van een product dat via internet is besteld (en betaald). Het product wordt via de post aan de koper verzonden;

1.45 jongerenontmoetingsplaats

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.46 kantoren

een ruimte of een complex van ruimten dat door indeling en inrichting is gebouwd en geschikt is voor administratieve en zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate te woord wordt gestaan en geholpen;

1.47 landschappelijke waarden

de relatieve betekenis van de elementen die de opbouw van het landschap bepalen, zoals terreinvormen, hoogteligging, beplantingen, wegen, watergangen en bebouwing, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.48 maatschappelijk

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinder/ouderen/gehandicaptenopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats; en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of
- gevangeniswezen; en/of
- defensie/militaire zaken; en/of
- sport- spel- en speelvoorzieningen;

1.49 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.50 Middeldure huurwoning

geliberaliseerde woning voor middenhuur zoals genoemd in artikel 1.1.1., eerste lid, onder j van het Besluit ruimtelijke ordening (conform Doelgroepenverordening)

1.51 ondergeschikt bouwdeel

a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

1.52 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

1.53 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.54 onderkomen

voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.55 open constructie

een bouwwerk met maximaal twee gesloten wanden;
1.56 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport;
1.57 patiowoning
een woning waarbij de buitenruimte geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren zodat een binnenplaats of binnenhof wordt gevormd. Een van de slaapkamers en de badkamer bevinden zich op de begane grond.
1.58 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. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
1.59 perceelsgrens
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
1.60 pergola
a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90º geplaatste dwarsligger(s);
b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;
1.61 productiegebonden detailhandel
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
1.62 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
1.63 rug-aan-rug woning:
een woning waarbij de achtergevel wordt gedeeld met een andere woning. De buitenruimte is gelegen aan de voor- of zijkant van de woning;
1.64 sociale huurwoning
huurwoning zoals genoemd in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d. van het Besluit ruimtelijke ordening (conform Doelgroepenverordening);
1.65 sociale koopwoning
koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is (conform Doelgroepenverordening);
1.66 sociale middeldure koopwoning
koopwoning als bedoeld in artikel 7ad, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, waarbij een in deze verordening bepaalde maximale koopprijs van toepassing is (conform Doelgroepenverordening);
1.67 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;
1.68 standplaats
Een op een openbare en in de open lucht gelegen plaats om goederen en/of diensten te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren, gebruik makend van mobiele middelen, zoals een boot, een kraam, een wagen of een tafel.
1.69 straatmeubilair
openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en -bewijzering en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.70 tuin
een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;
1.71 verdieping
de bouwlagen van een gebouw, gelegen boven de begane grondlaag;
1.72 voorgevel
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
1.73 voorgevellijn
een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
1.74 voorkeursgrenswaarde
de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, wegen en spoorwegen op geprojecteerde woningen of andere geluidgevoelige objecten binnen zones, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
1.75 voortuin
de gronden gelegen voor de voorgevellijn;
1.76 voorzieningen van algemeen nut
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
1.77 water
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.
1.78 waterhuishoudkundige voorzieningen
waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;
1.79 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;
1.80 wet/wettelijke regelingen
indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan;
1.81 wonen
het gehuisvest zijn in een woning;
1.82 woning
een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:
a. één afzonderlijk huishouden, of
b. één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden;
1.83 woonerf
een verblijfsgebied, waarbinnen geen doorgaande ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aanwezig mag zijn. Op een woonerf zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen en maximaal één aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op het omliggende wegennet toegestaan;
1.84 zijgevel
een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel;
1.85 zolder
ruimte onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 centimeter boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.8 afstand tussen gebouwen
de kortste afstand van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. primaire wegen met een functie van hoofdontsluiting;
b. voet- en fietspaden, erfontsluitingen;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats
g. hondenuitlaatplaatsen;
h. kunstwerken;
i. voorzieningen van algemeen nut;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. het oppervlak van een gebouw bedraagt maximaal 20 m²;
b. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, verlichting alsmede kunstobjecten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 8 meter;
c. de bouwhoogte van kunstwerken bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.
d. het gebruik als jongeren ontmoetingsplaats;
e. het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing, voor zover het betreft:

1. tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming;
2. open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2;
b. speelvoorzieningen m.u.v. een jongeren ontmoetingsplaats;
c. hondenuitlaatplaatsen;
d. voorzieningen van algemeen nut;
e. kunstwerken;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. voorzieningen ten behoeve van beheer en onderhoud;

met de daarbij behorende:

h. tuinen en erven;
i. parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voet- en fietspaden en stoepen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend in of maximaal 1,5 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in 4.2.3.
b. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug’ geldt dat minimaal 1,5 achter de op de verbeelding aangegeven rooilijn moet worden gebouwd, met inachtname van het bepaalde in 4.2.3;
c. Hoofdgebouwen moeten worden georiënteerd op de bestemming 'Verkeer';
d. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de volgende typologie:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen:: voor aaneengebouwde woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug’, alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen:: voor rug-aan-rug gebouwde woningen;
    3. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - patio’ alsmede de gronden binnen 1,5 meter tot de aanduidingsgrenzen:: voor patiowoningen.
e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan:
    1. 7 meter voor aaneengebouwde woningen;
    2. 3,5 meter voor rug-aan-rug gebouwde woningen.
    3. 3,5 meter voor patiowoningen;
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
    1. 11 meter voor aaneengebouwde woningen;
    2. 11 meter voor rug-aan-rug gebouwde woningen.
    3. 8,5 meter voor patiowoningen;
g. De maximale bouwdiepte bedraagt:
    1. 13 meter voor aaneengebouwde woningen;
    2. 10 meter voor rug-aan-rug woningen;
    3. 15 meter voor patiowoningen, met dien verstande dat de gronden tenminste 1 meter voor de achtererfgrens onbebouwd moeten blijven.
h. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal per aanduidingsvlak.

i. De dakconstructie van een hoofdgebouw voor woningen en de opbouw van patiowoningen dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°. Aan de overige zijden is zowel een dakconstructie met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 75° als een plat dak toegestaan;
j. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, voor zover het een zijde betreft waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, bedraagt bij het type 'rug-aan-rug' woningen minimaal 1 meter tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

4.2.2 Gronden achter (denkbeeldig doorgetrokken) voorgevellijn

Bouwwerken	**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a. hoofdgebouwen; b. bijbehorende bouwwerken; c. carport; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak	a. achter de achtergevel van het hoofdgebouw en tussen zijgevel en zijdelingse perceelsgrens voor zover niet bebouwd met hoofdgebouw: maximaal 50%, met dien verstande dat deze eis niet geldt voor patiowoningen.
Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw	a. Het bepaalde in lid 4.2.1 is van toepassing.
Bijbehorende bouwwerken	a. De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter. b. De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter. c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter. d. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°. e. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden. f. Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht. g. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport, mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m².
Carport	a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden. b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter. c. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m². d. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. e. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden

	gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Niet-overdekt zwembad	a. Een 'niet-overdekt zwembad' wordt niet wordt meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak. b. De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter. c. De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter

4.2.3 Gronden voor (denkbeeldig doorgetrokken) gevellijn (voortuin)

Bouwwerken	**Voorwaarden**
Toegelaten bouwwerken	a. bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	a. Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree mag voor de voorgevel en maximaal 1 meter achter de voorgevel worden opgericht. b. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). Indien sprake is van een kapconstructie bedraagt de dakhelling minimaal 15° en maximaal 65°. c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag. d. De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het denkbeeldig doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk. e. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag. f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d. g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m². h. De breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen. i. De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. j. In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i: - een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te

	bedragen en het maximale grondoppervlak 10 m² bedraagt. k. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. De carport heeft een open constructie. b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. d. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m². e. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. c. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 sub i ten behoeve van een kleinere afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, mits:

a. dit noodzakelijk is voor de praktische uitvoering van het plan;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de sociale veiligheid.

4.4.2 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder het kopje bijbehorende bouwwerken, voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

Voorwaardelijke verplichting akoestiek gevelbelasting
Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
a. Voor gevels, waaraan één of meer geluidgevoelige ruimtes gesitueerd zijn geldt het volgende:
1.ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gevelwering' dient de in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) vanwege omliggende (30 km/uur-)wegen van die constructie en 33 dB.
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de eerste bouwlaag van de noordgevel als een dove gevel uitgevoerd te worden. Onder een dove gevel wordt verstaan; een gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden tot niet-geluidgevoelige ruimten, met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.

4.5 Voorwaardelijke verplichting akoestiek gevelbelasting

Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige objecten is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Voor gevels, waaraan één of meer geluidgevoelige ruimtes gesitueerd zijn geldt het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gevelwering' dient de in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering ten minste gelijk te zijn aan het verschil tussen de gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) vanwege omliggende (30 km/uur-)wegen van die constructie en 33 dB.
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de eerste bouwlaag van de noordgevel als een dove gevel uitgevoerd te worden. Onder een dove gevel wordt verstaan; een gevel zonder te openen delen, met uitzondering van openingen die toegang bieden tot niet-geluidgevoelige ruimten, met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB.

4.6 Specifieke gebruiksregels

4.6.1 Strijdig gebruik

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

a. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
b. opslag.

4.6.2 Doelgroepenverordening

De verdeling van de woningtypen binnen deze bestemming dient plaats te vinden, conform de percentuele verdeling zoals opgenomen in artikel 9.4.

4.7 Afwijken van de gebruiksregels

4.7.1 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. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
a. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².
c. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
d. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
e. permanente bewoning is niet toegestaan;
f. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
g. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefend, 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 dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden is vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

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

5.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

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

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 200 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 200 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

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

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de oude kernen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 m, 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 in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld, danwel bij ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd.

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

6.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

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

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m² per perceel en met meer dan 0,30 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

6.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, indien uit archeologisch onderzoek, blijkt dat in het aangewezen gebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil;
c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door liftkokers, trappenhuizen en galerijen.
b. De goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, als goten van dakkapellen en goten van dakconstructies binnen de toegestane bouwgrenzen (denkbeeldige dakvlakken, niet meegerekend).

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.3.1 en 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 Parkeernormen
a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitsluitend verleend, indien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig is of wordt gerealiseerd.
b. Voor de in lid 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 en/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.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van een bedrijf aan huis en/of horeca;
e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie.

9.2 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen een 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. Het in dienst hebben van personeel is daarbij toegestaan;
c. maximaal 40% van de brutovloeroppervlakte 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;
d. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein.
e. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
f. 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);
g. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
h. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
i. 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;
j. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
k. beroepen of bedrijven aan huis in de vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom) of horeca zijn niet toegestaan.

9.3 Parkeernormen

a. Bij het uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een 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 in lid 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 en/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 uitbreiding c.q. de gebruikswijziging worden toegepast.
d. Tot een gebruik strijdig met het plan wordt aangemerkt het niet in stand houden van de onder artikel 8.4 onder a. bedoelde parkeergelegenheid.

9.4 Doelgroepenverordening

a. Van het maximaal te realiseren totaal aantal woningen, zoals bedoeld in lid 4.2.1 h dient:
- Tenminste 30% van het totaal aantal woningen als sociale huurwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden, met een minimum aantal sociale huurwoningen van 8;
- Tenminste 34% van het totaal aantal woningen als sociale middeldure koopwoning te worden gebruikt en als zodanig in stand te worden gehouden;

b. een en ander zoals is bepaald in de Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Meierijstad zoals die geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan

In afwijking van het bepaalde onder a kunnen Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor het hanteren van andere percentages mits , mits dit naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders past in het alsdan geldende woningbouwprogramma van de gemeente en de daaruit voortvloeiende woningbouwbehoefte.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijking

10.1.1 Algemeen
Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:
a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken,

die anders hun functie niet kunnen vervullen;
d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
de mogelijkheden van sitesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitesharing;
3. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
4. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
5. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast;
f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

10.1.2 Voorwaarden verlenen vergunning
a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 10.1.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
b. De in 10.1.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:
a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

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, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het 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 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 in sub 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 overgangsregels van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht een vergunning verlenen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode’’.