

Bestemmingsplan

- Regels -

Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem

Gemeente Buren

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem

Gemeente Buren

IDN-nummer: NL.IMRO.0214.ERIErichemseweg16-BON1

Status: ontwerp

Datum: 25 juni 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begripsbepalingen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Wonen	13
Artikel 4	Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1	17
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2	20
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	26
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 12	Overgangsrecht	35
Artikel 13	Slotregel	36

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem' van de gemeente Buren.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0214.ERIErichemseweg16- met de bijbehorende regels en 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 aan huis gebonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruiker van de woning.

1.6 aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 ambachtelijkbedrijf

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

1.9 archeologischewaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.10 bebouwd oppervlak

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

1.13 bed & breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

1.14 bestaand

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die:
 - 1. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren;
 - 2. of gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik legaal bestond en was toegestaan.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

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

1.18 bijbehorend bouwwerk

een 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. Een bijbehorend bouwwerk moet functioneel en bouwkundig ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk, welke niet is aan te merken als gebouw.

1.27 carport / overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, in het bijzonder bedoelt als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen, met ten minste een dak en ten hoogste twee wanden, waarvan 1 wand een bestaande wand van een overig gebouw is.

1.28 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk, een werk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk, dat werk of dat gebied.

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 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.

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.32 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.33 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.34 gebouw

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

1.35 halfvrijstaandewoning

een twee-onder-één-kap-woning.

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 horecabedrijf

een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek/bardancing/nachtclub of pension/hotel, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verkocht, waaronder begrepen een restaurant, een cafetaria/snackbar/ijssalon en een theetuin.

1.38 huishouden

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.39 kantoor

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.40 kantoor- en praktijkruimte

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

1.41 karakteristiekgebouw

een gebouw dat wegens zijn verschijningsvorm of zijn cultuurhistorische betekenis van zodanig belang is voor het karakter van het desbetreffende deel van het plangebied, dat dit belang de toepassing van bijzondere voorschriften ten aanzien van de bouwmogelijkheden rechtvaardigt.

1.42 maatschappelijkevoorzieningen / dienstverlening

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen/dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.43 mantelzorg

het bieden van zorg aan huis aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten bedrijfsmatig of organisatorisch verband.

1.44 monument

een bouwwerk of een werk dat van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde en dat als zodanig is opgenomen in de lijst van beschermde monumenten van rijk of gemeente, waardoor op het desbetreffende bouwwerk of werk de Monumentenwet, respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing is.

1.45 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.46 perceelsgrens

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.47 prostitutie

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

1.48 seksinrichting

een voor 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 en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 verzorgd wonen

zelfstandige wooneenheden of woningen in een woonzorgcomplex, waarbij zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar kan zijn. Er is een zorgunit in de omgeving of binnen het woonzorgcomplex aanwezig. De zorg wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen.

1.50 voorgevel

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.

1.51 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.52 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.53 woning

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.54 woningeenheid

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

1.55 woongebouw

een gebouw of samenhangend geheel van gebouwen met een centrale ingang waarin meerdere woningen/wooneenheden aanwezig zijn.

1.56 woonwagen

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 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.

2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel;
- b. ter plaatse van de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie", tevens voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden behorend bij de aan de omgeving eigen situering van de bebouwing en de aan de omgeving eigen perceelindeling, waarbij onder cultuurhistorische waarde wordt verstaan: de aan een bouwwerk, een werk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, dat werk of dat gebied heeft gemaakt.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bij de woningen behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen (woningen) gelden de bepalingen zoals deze in de onderstaande tabel zijn opgenomen, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend een vrijstaande of twee-aaneen woningen worden gebouwd;
- c. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- d. woningen dienen met een naar de weg gekeerd gevelvlak in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak geplaatst te worden.
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3 meter.

3.2.3 Uitzondering afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Niet van toepassing is het gestelde in lid 3.2.2 ten aanzien van de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens indien het betreft een gemeenschappelijke perceelsgrens tussen woningen die aan elkaar mogen worden gebouwd.

3.2.4 Bestaande afstand zijdelingse perceelsgrens

De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag minder bedragen dan in lid 3.2.2 genoemd, indien de bestaande afstand geringer is, met dien verstande dat in dat geval de afstand niet minder mag bedragen dan de bestaande afstand.

3.2.5 Bouwdiepte

De bouwdiepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwdiepte meer bedraagt, de bestaande bouwdiepte maatgevend is.

3.2.6 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in lid 3.2.2 sub a, lid 3.2.2 sub b en lid 3.2.2 sub c genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%.

3.2.7 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 3.2.2 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. het aantal vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. indien het een aangebouwd bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw betreft is het gestelde in sub e niet van toepassing en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub c mogen bijbehorende bouwwerken tevens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;

3.2.8 Erkers

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d. per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

3.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het

- verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen en andere situaties dan bedoelt onder lid a en b van artikel 29 lid 2.11 geldt dat, wanneer de erf- en terreinafscheiding gekeerd is naar de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied er vanaf 1 meter hoogte een open constructie is toegestaan, tot een maximale hoogte van 2 meter.
 - d. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - e. de bouwhoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 - f. de bouwhoogte van verlichtingselementen ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' mag niet meer bedragen dan 5 m en het aantal niet meer dan 4;
 - g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijden bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.2 sub d ten behoeve van het niet bouwen in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak, indien en voor zover de overschrijding van de betreffende bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een webwinkel.

3.4.2 Mantelzorg

Gebruik van ruimten ten behoeve van mantelzorg, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt

- a. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- b. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- c. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken.

3.4.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Gebruik van ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen mag gebruikt worden voor het aan huisgebonden bedrijf of beroep;
- b. Het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c. Degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d. Geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e. Buitenopslag niet is toegestaan.

3.4.4 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de hoofdfunctie moet over tenminste 70 % van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat:
 1. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 2. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied".
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 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 vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunningbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 sub a indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

4.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

4.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, mengen, ontginnen, scheuren en woelen van gronden;

- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 100 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied";
- b. werken en werkzaamheden in de bodem met een oppervlakte kleiner dan 30 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied";
- c. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren; werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Verlening

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 4.4.1 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 blijkt 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.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopvergunning;
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper

- reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 100 m²;
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- d. Voor het bouwen op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2" dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat:
 - 1. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 1.000 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 - 2. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 1.000 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2'.
- a. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 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 vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunningbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 sub a indien:

- b. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- c. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- d. de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- e. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

5.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, mengen, ontginnen, scheuren en woelen van gronden;

- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied";
- b. werken en werkzaamheden in de bodem met een oppervlakte kleiner dan 30 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologie 2 archeologisch waardevol gebied";
- c. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren; werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;

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;

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 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopvergunning;

Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het

maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m²;

- h. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden.

6.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.2.1 Verbod

Het is verboden op gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

6.2.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 6.2.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

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 Situering gebouwen

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

8.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c. gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d. gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f. gebruik als woning, waarbij er meer woningen ontstaan dan het bestaande aantal woningen of zijn toegestaan middels deze planregels.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

10.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van Bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed & breakfast;
- c. de Bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- d. indien is aangetoond dat Bed & breakfast niet gerealiseerd kan worden in de woning, kan gebruikt gemaakt worden van een bijbehorend bouwwerk;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

10.3 Erkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d. per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

10.4 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

10.5 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

10.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a. de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- b. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- c. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- d. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- e. indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bijbehorend bouwwerk of daarvoor bestemde unit / portocabin, mits voldaan wordt aan het volgende:
 - 1. de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m²;
 - 2. de afstand van het bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3. de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd.
 - 4. voor een unit / portocabin geldt dat deze in elk geval een woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer heeft.

10.7 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

10.8 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs-)woning ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf met inachtnaam van het volgende:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen;
- b. het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;

- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- h. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- i. parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;
- j. geen buitenopslag plaatsvindt.

10.9 Algemene gebruiksafwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van een andere functie met inachtnaam van het volgende:

- a. de functie verandering in oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- b. het gebruik als seksinrichting, escortbureau, sekswinkel en prostitutiebedrijf niet is toegestaan;
- c. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- f. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- g. parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt.

10.10 Kleinschalig wonen met zorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het verlenen van huisvesting van kleinschalig wonen met zorg. Het verzoek voor kleinschalig wonen met zorg moet voldoen aan de volgende criteria:

- a. de grootte van het kleinschalig wonen met zorg moet afgestemd zijn op de omgeving en de beoogde doelgroep;
- b. er is sprake van een langdurend verblijf;
- c. er mag geen sprake zijn van een te grote clustering van kleinschalige woonvormen;
- d. kleinschalige woonvormen zijn op bedrijventerreinen niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu.

10.11 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zwembaden, speeltoestellen, geluidsschermen, antennes, lichtmasten, vlaggenmasten, reclame-uitingen, zonnepanelen, pergola's, (beeldende) kunstwerken, verkeersborden met in acht name van het volgende:

bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger mogen zijn dan 5 meter, met uitzondering van:

- 1. zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
- 2. pergola's tot maximaal 2,5 meter;
- 3. antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;
- g. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m²;
- h. een zwembad mag al dan niet overdekt zijn met een maximale hoogte van 2 meter en moet binnen het erf gelegen zijn;
- i. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu.

10.12 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van dakterrassen met in acht name van het volgende:

- a. dakterrassen niet gerealiseerd mogen worden op vrijstaande bijgebouwen;
- b. dakterrassen bereikbaar zijn via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
- c. dakterrassen zijn toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel;
- d. Er een afstand is van minimaal 2 meter tussen het dakterras en een perceelgrens.

10.13 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met in acht name van het volgende:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg heeft dat, het aansluitend terrein dan wel de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, de maximale oppervlakte in onderstaande tabel wordt overschreden:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- c. bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e. voor overkappingen geldt specifiek, dat:
 1. De oppervlakte bedraagt maximaal 30m²;
 2. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- i. voor gebouwen gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht, alsmede gebouwen aangewezen als een Rijksmonument, gemeentelijk monument of karakteristieke pand, geldt dat door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief advies moet worden afgegeven.

10.14 Het wijzigen van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het wijzigen van de functie van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen, met in acht name van het volgende:

- a. het geen activiteiten betreft in de recreatieve en toeristische sector;
- b. de oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt;
- c. geen detailhandel plaatsvindt;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt van goederen en materieel.

10.15 Plaatsengebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het plaatsen gebouwen buiten het bouwvlak, met in acht name van het volgende:

- a. het aantal woningen mag niet wijzigen;
- b. het moet aansluiten op een bestaand bouwvlak;
- c. de nieuwe plaats van het gebouw moet passend zijn binnen het bestaande verkavelingspatroon;
- d. er geen landschappelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Archeologischewaarden

11.1.1 Verwijderen dubbelbestemming

Het bevoegd gezag kan het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 3 archeologisch onderzoeksgebied 1', waarbij de bestemming geheel of gedeeltelijk vervalt indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

11.2 Wijzigingmaten en maatvoeringen

Het bevoegd gezag kan het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, B&W wijzigen ten behoeve van het verruimen van maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

11.3 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1.1 met maximaal 10 %.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.1.1 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

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.2.1 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 Erichemseweg 16 en 18, Mierlingsestraat 1 en Meent ong., Erichem.

