

De Hoge Weg ong. in Maarheeze

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Groen	14
Artikel 4 Tuin	16
Artikel 5 Verkeer	18
Artikel 6 Wonen	19
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	22
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 9 Algemene bouwregels	27
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 13 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 14 Overgangsrecht	32
Artikel 15 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan De Hoge Weg ong. in Maarheeze met identificatienummer NL.IMRO.1706.BPMHZ5015-ONT1 van de gemeente Cranendonck.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanbouw/uitbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan-huis-verbonden bedrijf

De uitoefening van een bedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, in de vorm van het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of het verlenen van diensten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.

1.7 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede kapperszaken, schoonheidsspecialisten en gastouderopvang, als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt.

1.8 Ander geluidsgevoelig gebouw

Ander geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.9 Archeologisch onderzoek

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.10 Archeologisch verwachtingsvol gebied

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.11 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bebouwingspercentage

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, het deel van een bouwvlak of het deel van een in de regels nader bepaald deel van een bouwperceel, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 Bestaand

- a. bebouwing: zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Hieronder vallen bijgebouwen alsmede aan- en uitbouwen en overkappingen.

1.19 Bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 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.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwlaag

Het doorlopende geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en viering.

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 Bruto vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de ruimte of ruimtes die worden gebruikt ten dienste van een kantoor, winkel, horecagelegenheid of bedrijf, met inbegrip van de daarbij behorende opslag- en magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.28 Carport

Een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een woning, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's.

1.29 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon of de architectuur.

1.30 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen 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 verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek (al dan niet door middel van een baliefunctie), met uitzondering van een seksinrichting.

1.32 Dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.33 Evenement

Al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

1.34 Extensief recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.

1.35 Gebouw

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

1.36 Geluidsgevoelig terrein

Geluidsgevoelig terrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.37 Geluidsgevoelige ruimte

Ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.38 Hoofdgebouw

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

1.39 Huishouden

Een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.40 Kamerverhuur

Het al dan niet bedrijfsmatig gebruiken of laten gebruiken van één of meer niet-zelfstandige woonruimten binnen een gebouw voor bewoning, niet zijnde logies voor recreatief verblijf.

1.41 Kantoor

Een gebouw dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen.

1.42 Kunstobject

Een bouwwerk of onderdeel van een bouwwerk dat is aan te merken als uiting van beeldende kunst.

1.43 Kunstwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals een brug, viaduct, duiker, keerwand, beschoeiing of kademuur.

1.44 Landschappelijke inpassing

Inpassing in het omringende landschap door bij de situering van bouwwerken in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

1.45 Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en zorginstellingen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.46 Natuurlijke waarden

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.47 Niet-zelfstandige woonruimte

Een woonruimte die dient voor de huisvesting van een huishouden maar die, in tegenstelling tot een woning:

- geen eigen, afsluitbare toegang heeft vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte; en/of
- niet beschikt over een eigen wasgelegenheid, kookgelegenheid of toilet, maar één of meer van deze voorzieningen deelt met een woning of met andere niet-zelfstandige woonruimten.

1.48 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.49 Ontmoetingsplaats

Plaats ingericht ten behoeve van het samenkomen van mensen met gelijke leeftijd, gezindheid of interesse, zoals jongeren en ouderen.

1.50 Overkapping

Een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie zonder eigen wanden.

1.51 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.

1.52 Prostitutie

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

1.53 Risicovolle inrichting

Een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.54 Seksinrichting

Een 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 tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.55 Vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de begane grond.

1.56 Voorgevel

De gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekgevel is er slechts sprake van één voorgevel).

1.57 Voorgevellijn

De denkbeeldige lijn die getrokken kan worden door, én samenvalt met, de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan.

1.58 Voorgevelrooilijn

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd en het verlengde daarvan.

1.59 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.60 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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 en waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

1.61 Woning

Een complex van ruimten, dienend voor de huisvesting van één huishouden waarbij de volgende onderverdeling van toepassing is:

- a. aaneengebouwde woning: een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- b. gestapelde woning: een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;
- c. geschakelde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met het hoofdgebouw van een andere woning, maar waarvan het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw is verbonden.
- d. twee-aaneengebouwde woning: een woning waarbij het hoofdgebouw aan één zijde een gemeenschappelijke wand heeft met het hoofdgebouw van een andere woning;
- e. rug-aan-rug-woning: een woning waarbij het hoofdgebouw ten minste twee gemeenschappelijke wanden heeft met het hoofdgebouw van andere woningen, waarbij één van de gemeenschappelijke wanden de achtergevel betreft;
- f. vrijstaande woning: een woning waarbij het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken van een andere woning;
- g. patiowoning: een woning met een kleine ommuurde privé-buitenruimte;
- h. zorgwoning: een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, over het algemeen gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk, voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen, gericht op het verlenen van zorg.

1.62 Zolder

Ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afdekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

1.63 Zorgwonen

Het wonen in een zorginstelling of zorgwoning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

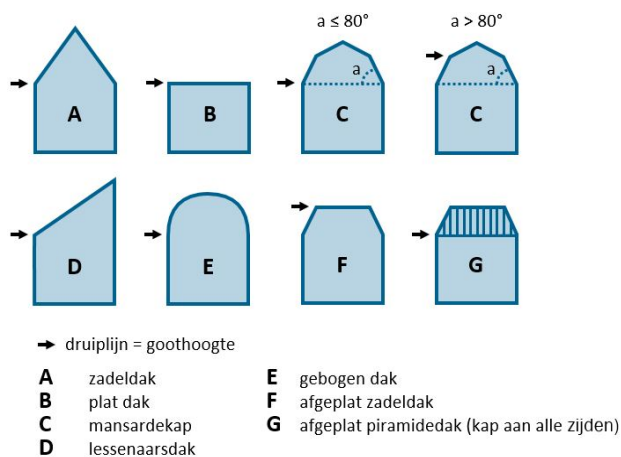
2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

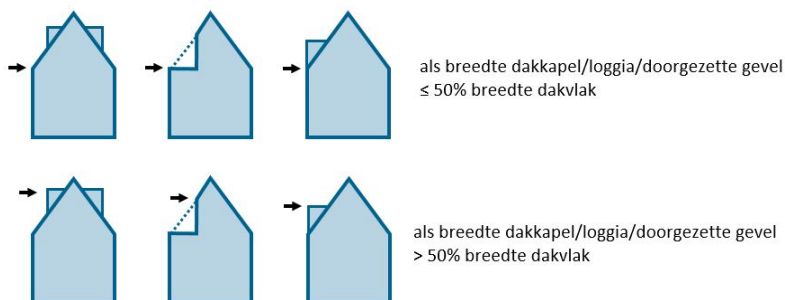
2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

In onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de driuplijn bij verschillende dakvormen wordt bepaald.



Bij het bepalen van de goothoogte worden ondergeschikte toevoegingen of onderbrekingen van het dakvlak, zoals dakkapellen, loggia's en doorgezette gevels, buiten beschouwing gelaten, tenzij de breedte van de toevoeging of onderbreking meer bedraagt dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin de toevoeging of onderbreking zich bevindt.



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 scheidingsmuren) 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 ondergeschikte bouwonderdelen, 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 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

De gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde bouwperceel zijn of mogen worden opgericht op grond van verleende vergunning of zijn opgericht op grond van artikel 2.3, lid 1 Bor juncto artikel 3 van bijlage 2 Bor, met inbegrip van de oppervlakten van (gedeelten van) gebouwen die volledig onder peil zijn gelegen.

2.7 De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren.

2.8 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.9 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, erkers en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschijding niet meer dan 1,00 m is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. terreinverhardingen tot een maximum van 60% van het bestemmingsvlak 'Groen';
- c. bermen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. erfafscheidingen;
- f. kunstobjecten;
- g. voorzieningen van algemeen nut.
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. kunstwerken;

alsmede voor:

- j. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van een gemeentelijk monument en van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. erven en terreinen;
- c. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op of in deze gronden zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,50 meter; indien de diepte in de bestaande situatie meer dan 1,50 meter bedraagt, geldt deze afstand als maximale diepte;
 - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
 - 3. de hoogte van een hekwerk op een erker, entreeportaal of balkon niet meer bedraagt dan 1,40 meter, gemeten ten opzichte van de bovenzijde van het dak van de erker/het entreeportaal of de bovenzijde van de vloer van het balkon;
 - 4. de breedte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk niet meer bedraagt dan 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte minder bedraagt dan 6,00 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6,00 meter;
 - 5. de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 3,00 meter bedraagt;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,00 meter;
- c. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- e. In uitzondering van lid a t/m c mag de bouwhoogte van het scherm / penant in het verlengde van de voorgevel van de noordelijke woning 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Erkers, entreeportalen en luifels achter de voorgevellijn

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat erkers, entreeportalen en luifels worden gebouwd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. kunstwerken;
- i. erven en terreinen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
- b. voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
 - 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;

5.2.2 Overstekende bouwdelen

Overstekende bouwdelen van bebouwing in de aangrenzende bestemming(en) in de vorm van luifels zijn toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overschijding van de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
- b. de afstand tot de weg mag niet minder bedragen dan 2,00 meter;
- c. onder een overstekend bouwdeel dient een vrije hoogte van ten minste 3,20 meter aanwezig te zijn, gemeten tussen het peil en de onderzijde van het overstekende bouwdeel.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,00 meter;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;
- d. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer mag bedragen dan 5,00 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat bij nieuwe woningen de benodigde waterberging verzekerd dient te zijn. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient voldaan te worden aan het beleid / regels van gemeente en waterschap t.a.v. de waterberging;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven op de verbeelding;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat drie aaneengebouwde geschakelde woningen zijn toegestaan, waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m dient te bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de oostgevel dient als dove gevel te worden gerealiseerd, zoals aangegeven op de verbeelding. Ter plaatse van verblijfsruimten mogen geen te openen geveldelen aanwezig zijn;
- e. In het verlengde van de voorgevel van de noordelijke woning dient een scherm / penant te worden gerealiseerd met een lengte van 2,5 m en een hoogte van 3 m. Dit is een voorwaarde voor het realiseren van de hoofdgebouwen. Het scherm/penant is op de verbeelding aangegeven als gevellijn;
- f. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen dient een rapportage te worden overlegd, waarbij wordt aangetoond dat de realiseren gevelvoorzieningen voldoende zijn om te kunnen voldoen aan de noodzakelijke gevelwering van de woningen.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - 1. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75 m²;
 - 2. met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak maximaal 50% mag bedragen;
- b. voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
 - 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;
- c. voor overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. overkappingen dienen in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
3. voor zover de overkapping een carport betreft, mag deze aan een derde zijde aan een carport of de zijgevel van een gebouw op het belendende perceel worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b en sub c geldt dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
 3. de hoogte van een hekwerk op een erker, entreeportaal of balkon niet meer bedraagt dan 1,40 meter, gemeten ten opzichte van de bovenzijde van het dak van de erker/het entreeportaal of de bovenzijde van de vloer van het balkon;
 4. de breedte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk niet meer bedraagt dan 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte minder bedraagt dan 6,00 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6,00 meter;
 5. de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 3,00 meter bedraagt;

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,00 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. aan-huis-verbonden bedrijven, uitgezonderd aan-huis-verbonden beroepen als bedoeld in 4.1 sub b;
- b. horeca;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

6.3.2 *Aan-huis-verbonden beroep*

Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- c. aan groepsmatige activiteiten mogen maximaal 4 personen gelijktijdig deelnemen;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. het gebruik mag onevenredig nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.3.1 sub a voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf in of bij een woning, mits:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- c. het gebruik geen onevenredig nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf;
- e. uitsluitend lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - milieucategorie 1 en 2 bij woningen' of daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid is toegestaan;
- f. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Voorwaardelijke verplichtingen geluidwering

Het gebruiken en het laten gebruiken van een geluidsgevoelige ruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de oostzijde van het hoofdgebouw sprake is van een dove gevel. Aan de westzijde van het hoofdgebouw dient een scherm/penant te worden gerealiseerd met een breedte van 2,5 meter en een hoogte van 3 meter ter plaatse van de figuuraanduiding 'gevellijn'.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien:

- a. het een onbebouwd bouwvlak betreft, waar binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- b. er binnen 5 jaar na sloop van een hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- c. er binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning minder wooneenheden zijn opgericht danwel in oprichting zijn dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen uitsluitend worden opgericht indien:
 - 1. de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt; en/of
 - 2. de verstoringsdiepte ten hoogste 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld bedraagt, dan wel ten hoogste 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a mogen bouwwerken die een grotere oppervlakte hebben dan bedoeld in sub a, onder 1 en die tevens een grotere verstoringsdiepte hebben dan bedoeld in sub a, onder 2 worden opgericht indien deze bouwwerken dienen ter vervanging van bestaande bouwwerken en de bouwwerken maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden opgericht.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken en de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.4.2 Voorwaarden

Om ter plaatse aanwezige archeologische waarden te beschermen, kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4.3 *Bouwerbod*

Indien uit het rapport blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 6.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.4.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 *Verbod*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld, dan wel dieper dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld, dan wel dieper dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden.

7.5.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 6.5.1 is niet van toepassing:

- j. indien de verstoring zich beperkt tot 30 cm onder het maaiveld;
- k. indien de verstoring zich beperkt tot 50 cm onder het maaiveld in agrarische gebieden;
- l. indien de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m²
- m. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- n. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- o. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- p. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- q. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 6.4.1.

7.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat op het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijvoorbeeld door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in 6.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien:

- a. de oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt; en
- b. de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld, dan wel meer dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden.

7.6.2 Voorwaarden

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij.
- b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

7.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. wordt verwijderd, dan wel;
- d. van bestemming wijzigt in een andere dubbelbestemming;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

7.7.2 Advies

Alvorens de wijziging als bedoeld in lid 6.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Verkeer

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

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

9.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en b is een zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken in de betreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

9.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

9.2.1 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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

9.2.2 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 of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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.

9.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in de artikelen 4 en 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning voor bewoning;
- c. opslag 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;
- d. 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;

11.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken bij de woning voor bed and breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximum aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden bedraagt vier;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. aangetoond dient te worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

11.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.1 tot en met 10.2 kan uitsluitend worden verleend indien hierdoor:

- a. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het stedenbouwkundig beeld en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig worden aangetast; er zal in ieder geval sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang indien:
 1. de karakteristiek van de openbare ruimte onevenredig wordt aangetast;
 2. historische of stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

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. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- 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. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de in de bijlage opgenomen Staten van Bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Cranendonck, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2016, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 maart 2017. Indien de gemeentelijke beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld in sub a en b dienen in stand te worden gehouden.

13.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 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 sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Hoge Weg ong. in Maarheeze'.

