

# Bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'

NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P.VG01

Regels

Gemeente Meierijstad

Sint-Oedenrode, mei 2018

# Inhoudsopgave

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| <i>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</i>            | <i>3</i>      |
| Artikel 1 Begrippen                              | 3             |
| Artikel 2 Wijze van meten                        | 10            |
| <br><i>Hoofdstuk2: Bestemmingsregels</i>         | <br><i>11</i> |
| Artikel 3 Wonen                                  | 11            |
| Artikel 4 Waarde- Archeologie 2                  | 19            |
| <br><i>Hoofdstuk 3: Algemene regels</i>          | <br><i>21</i> |
| Artikel 5 Anti- dubbeltelregel                   | 21            |
| Artikel 6 Algemene bouwregels                    | 22            |
| Artikel 7 Algemene gebruiksregels                | 24            |
| Artikel 8 Algemene afwijkingsregels              | 25            |
| Artikel 9 Algemene wijzigingsregels              | 27            |
| <br><i>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels</i> | <br><i>28</i> |
| Artikel 10 Overgangsrecht                        | 28            |
| Artikel 11 Slotregel                             | 28            |

# Hoofdstuk 1: inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 het plan:

Het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'  
NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P-VG01 van de gemeente Meierijstad

### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand  
NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende  
bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar de in deze regels  
opgenomen bepalingen gelden ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsvlak:

Het geometrisch bepaald vlak van de aanduiding.

### 1.5 achtergevel:

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

### 1.6 afhankelijke woonruimte:

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt  
met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg  
gehuisvest is.

### 1.7 antenne- installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een  
techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.8 bebouwing:

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

### 1.9 bedrijf:

Een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel.

### 1.10 bedrijf aan huis:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid,  
geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en  
daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden  
uitgeoefend.

### 1.11 beroep aan huis:

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

### **1.12 bestaand:**

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning.
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

### **1.13 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 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.

### **1.16 bijbehorend bouwwerk:**

Hieronder wordt verstaan:

- a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- d. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

### **1.17 bijzondere woonvormen:**

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

### **1.18 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.

### **1.19 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

### **1.20 bouwlaag:**

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend.

### **1.21 bouwperceel:**

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

### **1.22 bouwperceelsgrens:**

De grens van een bouwperceel.

### **1.23 bouwvlak:**

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

### **1.24 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.

### **1.25 carport:**

Een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan.

### **1.26 consumentverzorgende activiteiten:**

Het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's en daarmee vergelijkbare consumentverzorgende diensten, waarbij de aard en omvang van het consumentverzorgende bedrijf met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

### **1.27 detailhandel:**

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

### **1.28 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

### **1.29 erf:**

Gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak.

### **1.30 erker:**

Een aan nader bepaalde maatvoeringeisen verbonden ondergeschikt aangebouwd gedeelte van een woning aan een gevel.

### **1.31 evenement:**

Een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

### **1.32 gebouw:**

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

### **1.33 groothandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven of instellingen die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden.

### **1.34 hoofdgebouw:**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht; het betreft het gebouw zonder bijbehorende bouwwerken.

### **1.35 horeca(bedrijf):**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, niet zijnde coffeeshops.

### **1.36 huishouden:**

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

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

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

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

### **1.37 kap:**

Elke bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.38 maatschappelijke voorzieningen:**

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

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- spel- of speelvoorzieningen; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats; en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of
- gevangeniswezen en/of
- defensie/militaire zaken.

### **1.39 mantelzorg:**

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

### **1.40 mitigerende compenserende maatregelen**

Maatregelen die de aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities beperken

### **1.41 normaal onderhoud en/of gebruik**

tot het normaal onderhoud en/of gebruik behoren onder andere:

- a. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- b. verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- c. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- d. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- e. maaien en schonen van sloot en slootkant;
- f. vervangen van en onderhoud aan drainage;
- g. normaal landschapsonderhoud, waaronder:
- h. periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
- i. knotten van bomen;
- j. opvullen van open plekken in houtwal of singel;
- k. normaal bosbeheer, waaronder het uitdunnen en verwijderen van dode bomen.
- l. uitdunnen;
- m. verwijderen van dode bomen.

### **1.42 ondergeschikt bouwdeel:**

- Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk; en/of
- Ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil.

### **1.43 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:**

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

### **1.44 ondergronds bouwwerk:**

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

#### **1.45 overkapping:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport, met dien verstande dat het gedeelte van de overkapping gesitueerd aan de gronden met de aanduiding 'tuin' geen gesloten wand mag hebben, d.w.z. de hoogte van de wandconstructie ten hoogste 1 meter mag bedragen.

#### **1.46 peil:**

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.47 perceelsgrens:**

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

#### **1.48 pergola:**

- Een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h. , gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s).
- De pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd.
- Tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht.

#### **1.49 prostitutie:**

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

#### **1.50 seksinrichting:**

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

#### **1.51 terras:**

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

#### **1.52 tuin:**

Een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### **1.53 verbeelding:**

De kaart (analoog of digitaal) van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44'.

#### **1.54 voorgevel:**

De op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

### **1.55 voorgevelbouwgrens:**

De aangegeven bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin' is toegekeerd. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft.

### **1.56 voorgevellijn:**

Een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### **1.57 voortuin:**

De gronden gelegen voor de voorgevellijn.

### **1.58 voorzieningen van algemeen nut:**

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

### **1.59 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, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

### **1.60 wet/wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

### **1.61 wonen:**

Het gehuisvest zijn in een woning.

### **1.62 woning:**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden, of
- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
- c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden.

### **1.63 zijdelingse perceelsgrens:**

De perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde.

### **1.64 zijgevel:**

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel.

### **1.65 zijtuin:**

De gronden aangeduid als 'tuin', niet zijnde voortuin.

### **1.66 zolder:**

Zolder onder een kap voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 centimeter boven de vloer is gelegen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens**

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

### **2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.8 afstand tussen gebouwen**

De kortste afstand van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen.

### **2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100m<sup>2</sup>;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen algemeen geldt dat de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn.

##### 3.2.2 Gronden binnen een bouwvlak

| <b><u>Bouwwerken</u></b>                         | <b><u>Voorwaarden</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toegelaten<br>bouwwerken                         | <ol style="list-style-type: none"><li>a. hoofdgebouwen;</li><li>b. bijbehorende bouwwerken;</li><li>c. carport;</li><li>d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hoofdgebouw of<br>uitbreiding van<br>hoofdgebouw | <ol style="list-style-type: none"><li>a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;</li><li>b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.</li><li>c. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in of achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd (georiënteerd) te zijn.</li><li>d. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°.</li><li>e. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden 3 meter.</li></ol> |

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijbehorende<br>bouwwerken                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter.</li> <li>b. De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter.</li> <li>c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter.</li> <li>d. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij.</li> <li>e. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.</li> <li>f. Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.</li> </ul> |
| Carport                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden, indien niet deels gesitueerd binnen de aanduiding 'tuin'.</li> <li>b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter.</li> <li>c. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>.</li> <li>d. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Erfafscheidingen                               | De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Overige bouwwerken,<br>geen gebouwen<br>zijnde | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.</li> <li>b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 3.2.3 Gronden buiten de bouwvlakken en niet nader aangeduid als 'tuin' (zone erf)

| <b><u>Bouwwerken</u></b>        | <b><u>Voorwaarden</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toegelaten<br>bouwwerken        | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. bijbehorende bouwwerken;</li> <li>b. carports;</li> <li>c. bouwwerken, geen gebouwen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bebouwd oppervlak<br>'zone erf' | . Maximaal 50%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bijbehorende<br>bouwwerken      | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.</li> <li>b. De bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt maximaal 3,30 meter.</li> <li>c. De maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'garage' bedraagt 3 meter.</li> <li>d. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen.</li> </ul> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | e. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                          | f. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden.                                                                                                                              |
|                                          | g. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Niet- overdekt zwembad                   | <p>a. Een 'niet- overdekt zwembad' wordt niet meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak van de 'zone erf'.</p> <p>b. De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter.</p> <p>c. De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.</p> |
| Erfafscheidingen                         | De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | <p>a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.</p> <p>b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.</p>                                                                                                                                              |

### 3.2.4 Gronden nader aangeduid als 'tuin'

#### **Bouwwerken**

#### **Voorwaarden**

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toegelaten bouwwerken                                   | <p>a. bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports;</p> <p>b. bouwwerken, geen gebouwen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree | <p>a. Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag in de aanduiding 'tuin' worden opgericht.</p> <p>b. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap).</p> <p>c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag.</p> <p>d. De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk.</p> <p>e. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag.</p> <p>f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d.</p> <p>g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m<sup>2</sup>.</p> <p>h. De breedte over ten hoogste 1/2 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen.</p> <p>i. De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt.</p> <p>j. In afwijking van het vorenstaande onder a., h. en i.:</p> <p>- indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een</p> |

entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste  $\frac{1}{2}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of

- indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt.

k. In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i:

- een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak  $10 \text{ m}^2$  bedraagt.

l. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.

#### Carport

a. De carport heeft een open constructie.

b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd.

c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter.

d. De maximale oppervlakte bedraagt  $25 \text{ m}^2$ .

#### Erfafscheidingen

De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter.

#### Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter.

b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter.  
De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

### 3.3 Specifieke bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen kan slechts worden verleend, indien het op onderstaande afbeelding rood omlijnde gebouw is gesloopt én nadat de mitigerende compenserende maatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen 'Mitigatieplan gewone dwergvleermuis' zijn uitgevoerd dan wel de uitvoering hiervan in voldoende mate is zeker gesteld.



- b. In afwijking van het gestelde onder a mogen de mitigerende compenserende maatregelen op andere wijze plaatsvinden, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van (de verblijfplaatsen van) vleermuizen binnen het plangebied.

### 3.4 Nadere eisen

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

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

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de uitoefening van een bedrijf aan huis (in hoofd- en/of bijbehorend bouwwerk);
- b. voor de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening;
- c. voor de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub a;
- d. voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en voor bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- e. voor de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
- f. voor de uitoefening van prostitutie;
- g. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
- h. opslag.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Bedrijf aan huis, consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt in het hoofdbouw of bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  - 1. in principe geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
  - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroep- of bedrijf aan huis;
- f. geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van beroep aan huis, bedrijf aan huis en/of consumentverzorgende bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- h. het aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 10.

### **3.6.2 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 sub d voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte onder de voorwaarden dat:

- a. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. de vergunning niet meer dan één keer wordt verleend per woning;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximaal oppervlak van 80m<sup>2</sup>.

### **3.6.3 Maatschappelijke dienstverlenende functies / voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

### **3.6.4 Splitsen hoofdgebouw in meerdere wooneenheden**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het hoofdgebouw in meerdere wooneenheden te splitsen, met dien verstande dat:

- a. het hoofdgebouw uit één bouwmassa blijft bestaan;
- b. het hoofdgebouw gesplitst kan worden in twee, of meerdere volwaardige woningen;
- c. de splitsing niet gepaard gaat met een vergroting van het grondoppervlak of uitbreiding van de toegestane hoofdmassa;
- d. de te realiseren woning (-en) dienen te passen c.q. zijn afgestemd op zowel het gemeentelijke woningbouwprogramma als op het provinciale woningbouwprogramma;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld.

### **3.6.5 Afwijkende dakhelling**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende dakhelling onder de voorwaarden dat:

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

### **3.6.6 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en 3.2.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

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

### **3.5.7 Specifieke gebruiksregel**

Voorwaardelijke verplichting in verband met bescherming natuurwaarden

### **3.5.8 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 1.36 en 1.61 en bijzondere woonvormen toestaan, mits in een rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto- vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup>.
- b. Er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- c. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
- d. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
- e. In een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 100 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.
- f. Het bepaalde in sub b en f is niet van toepassing op een bijzondere woonvorm zoals benoemd in artikel 1.17 onder a.

### **3.5.9 Intrekken omgevingsvergunning**

- a. Het bevoegd gezag trekt de vergunning als bedoeld in artikel 3.5.2 in, indien de bij het verlenen van voor de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

- b. Indien de bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de vergunning pas ingetrokken nadat beide het bijbehorend bouwwerk hebben verlaten.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 2**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **4.2 Bouwregels**

a. Waar een hoofdbestemming samenvalt met een medebestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de medebestemming. De bepalingen met betrekking tot de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de medebestemming.

b. Binnen voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw met niet meer dan 50m<sup>2</sup> wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.

c. Voor zover de betreffende bouwwerken toelaatbaar zijn volgens de overigens voor deze gronden geldende bepalingen, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden 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, of;
3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerken te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. De bouwvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

#### **4.3.1 Verboden werken en werkzaamheden**

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

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen, indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50m<sup>2</sup>;

- j. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd.

#### **4.3.2 Uitzonderingen**

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor bedoelde werken en werkzaamheden die;

- a. op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
- b. binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. een grondverstoring tot gevolg hebben met een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **4.3.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 4.3.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door de werk of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand van die werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

#### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

### **Artikel 5 Anti- dubbelregel**

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

## **Artikel 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Dakopbouwen**

Aan de uitbreiding van een woning middels verhoging van de nok door het plaatsen van een dakopbouw, kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een zadeldak op de woning;
- b. de nok mag door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 1 meter worden verhoogd;
- c. de gevels van de woning mogen niet worden opgetrokken;
- d. de onderzijde van de dakopbouw moet meer dan 1 meter boven de dakvoet zijn gelegen;
- e. de hellingshoek van het nieuwe dak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak op de woning.

### **6.2 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

#### **6.2.1 Ondergrondse werken**

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

#### **6.2.2 Ondergrondse bouwwerken**

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

- a. Voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2.
- b. De maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil.
- c. Bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

#### **6.2.3 Afwijken van ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub b voor de bouw van parkeergarages met dien verstande dat:

- a. De maximale ondergrondse bouwdiepte 8 meter onder peil bedraagt.
- b. De waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel onvoldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudingssituatie ter plaatse en de directe omgeving.
- c. Er vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap.

### **6.3 Ondergeschikte bouwdelen**

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

#### **6.4 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

1. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/ of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor zo ver in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
2. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan, mits:

- a. het evenement voldoet aan de eisen uit de Algemene Plaatselijke Verordening;
- b. het evenement voldoet aan de eisen uit het evenementenbeleid;
- c. het evenement past binnen de evenementenkalender.

### 7.2 Beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening, bij de functie wonen, van een beroep of bedrijf aan huis, gelden de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van het beroep aan huis bedraagt het maximaal in gebruik te nemen oppervlak 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, zulks tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mogen maximaal 2 personen werkzaam zijn, waaronder de eigenaar van de woning;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- e. het beroep/bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit dient een type A te zijn volgens het Activiteitenbesluit Milieu;
- g. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit en wel in verband met het beroep- of bedrijf aan huis, alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- h. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 7.3 Maatschappelijke voorzieningen

Een gebouw mag gebruikt worden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bruto oppervlakte die ten behoeve van de maatschappelijke voorziening wordt gebruikt bedraagt 500 m<sup>2</sup>;
- b. de stedenbouwkundig- ruimtelijke structuur van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- e. het gebouw mag niet gelegen zijn binnen het winkelconcentratiegebied;
- f. het gebruik mag geen milieubelemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. Het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktetaten met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports.
- b. Het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen.
- c. Overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
- d. Het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.
- e. Het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
    - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
    - de mogelijkheden van sitiesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
  2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn;
  3. om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitiesharing;
  4. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
  5. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter<sup>1</sup> bedragen;
  6. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast.

Voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:

1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

## **8.2 Voorwaarden afwijken**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 8.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. De in 8.1 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

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

## Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 10.3 Hardheidsclausule

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

### Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Noord, locatie Ollandseweg 44', NL.IMRO.1948.OED001BP0012018P-ON01.

Aldus vastgesteld in de raadvergadering van <datum>.