

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan Monseigneur
Bekkersstraat ongenummerd
Schijndel

Regels – Ontwerp 7 juni 2019

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan Monseigneur Bekkersstraat ongenummerd Schijndel

Regels

Ontwerp – 7 juni 2019

Opdrachtgever: Familie Van Swaaij, Schijndel

John Stohr

John Stohr Advies

info@johnstohr.nl

06 13301966

John Stohr Advies



Inhoud

Artikel 1 Begrippen.....	1
Artikel 2 Wijze van meten	6
Artikel 3 Agrarisch	8
Artikel 4 Tuin	10
Artikel 5 Wonen.....	12
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 8 Algemene bouwregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10 Overige regels	22

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Monseigneur Bekkersstraat ongenummerd' van de gemeente Meierijstad;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.SCH001BP0012019P-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of het daarbij behorende bijgebouw, met behoud van de woonfunctie in ruimtelijk en visuele zin, kan worden uitgeoefend;

aan- of uitbouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw en van daaruit toegankelijk is;

aanduiding:

een op de verbeelding aangegeven 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;

archeologische waarden:

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

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bed & breakfast:

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis. Een bed & breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid;

bedrijf:

een inrichting in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel een onderneming waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' als genoemd in bijlage 1;

bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de binnen- en buitenruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

bestaande situatie:

- a. bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- b. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

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;

bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat functioneel en in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

bouwen:

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

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

detailhandel:

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

dienstverlening:

een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak met een publieksgericht karakter. Onder dienstverlening wordt verstaan administratieve dienstverlening (bijvoorbeeld assurantiekantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijvoorbeeld stomerij, reisbureau etc.) en ambachtelijke dienstverlening (bijvoorbeeld schoenmaker, kapper etc.);

erfbouwing:

gebouwen die door de ligging, constructie en/of afmeting (architectonisch) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, waaronder in ieder geval begrepen aangebouwde gedeelten van dat hoofdgebouw (aanbouwen) en niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, alsmede carports en overkappingen;

erotische dienstverlening:

elke vorm van dienstverlening of vermaak van porno-erotische aard, waaronder alle vormen van prostitutie, escortservice, erotisch getinte vermaakfuncties, seksshops en overige seksinrichtingen;

esdek:

een grondlaag die ontstond door eeuwenlange ophoging van landbouwgebieden, door middel van stalmest, bosstrooisel en heide- of grasplaggen;

gebouw:

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

gebruik:

gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken dan wel het in gebruik geven;

grondgebonden agrarische activiteiten:

akkerbouw, grasland en fruitteelt;

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.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmeting dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

huishouden:

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

internetverkoop:

winkel waarbij goederen via het internet te koop worden aangeboden;

nevenactiviteit:

andersoortige activiteit naast de hoofdactiviteit;

normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

opslag van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen:

hieronder vallen alle vormen van opslag, waaronder:

- a. los gestort zand, puin, grind, afval etc;
- b. opslag van stoffen op pallets, in dozen, kratten, vaten of andere emballage;
- c. stalling van in onbruik geraakte voer- en vaartuigen en aanhangers,
- d. bouwmaterialen;

overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

verbeelding:

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

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 en dergelijke;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Indien volgens het plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

bebouwingspercentage:

een met een aanduiding op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

bouwhoogte:

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande, dat schoorstenen, liftschachten, lichtkoepels en dergelijke, aan een gebouw ondergeschikte bouwdelen, buiten beschouwing blijven voor zover:

- de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van de oppervlakte van de hoofdmassa bedraagt;
- de vergroting ten hoogste 1,15 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

gevelbreedte:

de maat, gemeten tussen de hoofdzijgevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

goothoogte:

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

oppervlakte:

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;

oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

peil:

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg: de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, zonneluifels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,3 m en de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische activiteiten;
- b. behoud en versterking van landschapswaarden ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' ;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van een afrastering mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden voor detailhandel en horeca;
- c. het gebruik van gronden voor opslag;
- d. het gebruik van gronden voor het plaatsen van tenten, caravans of andere verblijfsmiddelen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afrastering

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a ten behoeve van het oprichten van een afrastering waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

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

3.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is ter plaatse van de functieaanduiding 'landschapswaarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- e. het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden;
- f. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning landschapselementen' welke ten dienste staan van het aanleggen van landschapselementen.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de landschapswaarden van de gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- a. tuin en dan wel groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bijgebouwen en carports

Binnen deze bestemming mag uitsluitend een bijgebouw en carport worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van erfbebouwing mag niet meer bedragen dan 100m².
- b. De bouw- en goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- c. Een carport is afgedekt met een plat dak met een hoogte van niet meer dan 3 m. De oppervlakte van een carport telt mee bij de totale oppervlakte aan erfbebouwing.
- d. Bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing wordt een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
- e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor;

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bed & breakfast;
- d. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor de bouw van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Binnen de bestemming mag maximaal één woning worden gerealiseerd, met een maximum bruto vloeroppervlak van 275 m².
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.
- c. Op of in deze gronden binnen de specifieke bouwaanduiding "bouwverbod" mag geen gebouw worden gerealiseerd;
- d. Toename van het aantal woningen door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing is niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

5.2.3 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een diepte van niet meer dan 3 m onder het plaatselijke maaiveld.

5.2.4

De volgens de NEN5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de ten hoogst berekende cumulatieve geluidsbelasting uit het geluidrapport "Bestemmingsplan Monseigneur Bekkersstraat ongenummerd Schijndel toelichting - concept 25 maart 2019", opgesteld door John Stohr Advies op 25 maart 2019.

5.2.5

De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN 5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in lid 5.2.4.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bouwen binnen bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c voor een bouwplan waarbij voor de fundering geen werkzaamheden worden verricht die het functioneren van het wortelstelsel van bomen aantasten.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Algemeen

Voor aan-huis-verbonden beroepen, aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten, bed & breakfast en internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

- a. De functie mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.
- b. Het gebruik blijft in ruimtelijke en visuele zin ondergeschikt aan de woonfunctie.
- c. De bruto vloeroppervlakte benodigd voor het gebruik bedraagt niet meer dan 25% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 25 m².
- d. Het gebruik levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk.
- e. Het gebruik omvat geen verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

5.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.5.1 gelden voor aan-huis-verbonden beroepen de volgende bepalingen:

- a. Er mag geen sprake zijn van een bedrijf dat wordt aangemerkt als een inrichting in het kader van de Wet Milieubeheer.
- b. Er vindt geen detailhandel plaats, tenzij ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep.
- c. Indien het aan-huis-verbonden beroep wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

5.5.4 Bed & breakfast

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.5.1 gelden voor het gebruik van ruimten ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast de volgende bepalingen:

- a. De uitoefening van een bed & breakfast vindt plaats in het hoofdgebouw.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 5.5.1 onder c geldt een maximum van 4 slaappleatsen per locatie.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 5.5.1 onder e dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

5.5.5 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 5.5.1 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

- a. Er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn.
- b. Er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden.
- c. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen.
- d. Er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen.
- e. Indien de internetverkoop wordt uitgeoefend in een bijgebouw mag de afstand van het bijgebouw tot de woning niet meer bedragen dan 10 m.

5.5.7 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel:
 - 1. bij aan-huis-verbonden beroepen, voor zover ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
 - 2. door middel van internetverkoop;
- d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens die aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld en waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld naar het oordeel van het bevoegd gezag.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander 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, waaronder begrepen boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) ten opzichte van het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

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

- a. ten hoogste 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) reiken óf dieper reiken dan 0,3 m (of 0,5 m bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m²;
- b. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits door een ter zake deskundige;
- c. het normale onderhoud, beheer en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden ter uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 6.2 in acht is genomen.
- b. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van de gronden.
- b. Het bevoegd gezag kan één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de in lid 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, rijplaten of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien tijdens werken of werkzaamheden vondsten van hoge waarde worden aangetroffen, dan wordt hier terstond melding van gemaakt bij het bevoegd gezag die vervolgens in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Ligging, omvang, wijzigen of verwijderen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:
 1. de ligging van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te verschuiven;
 2. de omvang van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te vergroten of verkleinen;
 3. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' van de verbeelding te verwijderen;
 4. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' te wijzigen in de bestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 5' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.
- b. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

1. Bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht.
2. De (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd.
3. Bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.
4. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover en meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
 - 1. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
 - 2. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
 - 3. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt;

De in dit artikel genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemeen toetsingscriteria afwijkingen en wijzigingen

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de stedenbouwkundige - en beeldkwaliteitseisen;
- b. de milieusituatie;
- c. natuurlijke en landschappelijke waarden;

10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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