

**Gemeente Meierijstad**

**Bestemmingsplan : Regels**

**“Loosbraak ong.”**

**Id = NL.IMRO.1948.BGS000BP0032019P-ON01**

## **INHOUDSOPGAVE PLANREGELS**

<b>HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
<b>HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Wonen .....	9
Artikel 4 Waarde – Archeologie 4 .....	13
<b>HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>16</b>
Artikel 5 Antidubbeltelregel.....	16
Artikel 6 Algemene bouwregels .....	16
<b>HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>17</b>
Artikel 7 Overgangsrecht .....	17
Artikel 8 Slotregel .....	17

**Bijlage 1 bij planregels – Bedrijvenlijst**

**Bijlage 2 bij planregels – Landschappelijke inpassing Loosbraak ong. te Schijndel**

**Bijlage 2.1 bij planregels – Inrichtingstekening landschappelijk inpassingsplan**

## HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Loosbraak ong." van de gemeente Meierijstad;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BGS000BP0032019P-ON01, met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### 1.3 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt (inclusief kinderopvang voor maximaal 6 niet-eigen kinderen);

#### 1.4 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 of vanuit een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde mate van bescherming genieten;

#### 1.8 archeologische waarden:

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

#### 1.9 ander bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### 1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

#### 1.11 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### 1.12 bedrijf:

een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van opslag- en administratie;

#### 1.13 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

#### 1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.15 bestaand:**

t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;  
t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 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;

**1.19 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen niet als hoofdgebouw kan worden aangemerkt;  
een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk in de zin van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

**1.20 bouwen:**

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

**1.21 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.22 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

**1.23 bouwmassa:**

een complex van aaneengebouwde bouwwerken

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.26 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

**1.27 bouwwerk:**

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

**1.28 cultuurhistorische waarden en kenmerken:**

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

**1.29 dagrecreatie:**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

**1.30 ecologische waarden:**

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

**1.31 extensief agrarisch grondgebruik:**

een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

**1.32 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

**1.33 gebouw:**

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

**1.34 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, afmetingen, functie of ligging als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.35 huishouden:**

persoon of groep personen die gezamenlijk één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatig kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

**1.36 inpandige statische opslag:**

het in een gebouw voor langere tijd bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

**1.37 insteek van de watergang:**

het begin van het sloottalud;

**1.38 kleinschalig kamperen:**

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum;

**1.39 landschapselementen:**

ecologische en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha en zonder een agrarische productiefunctie;

**1.40 landschappelijke inpassing:**

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

**1.41 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

**1.42 mantelzorg:**

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

**1.43 natuurwaarde:**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

**1.44 nevenactiviteiten:**

het ontplooiën van activiteiten bij een agrarisch bedrijf, die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

**1.45 omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.46 overkapping/ carport:**

een (dak)constructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.47 recreatief medegebruik:**

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

**1.48 recreatiewoning:**

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.49 recreatiewoningcomplex:**

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

**1.50 routegebonden horeca:**

horeca, ondergeschikt aan de ter plaatse positief bestemde hoofdfunctie, in de vorm van kleinschalige rustpunten met bijvoorbeeld een terras waar koffie, thee, frisdranken, zwak-alcoholische dranken en kleine versnaperingen verkrijgbaar zijn;

**1.51 seksinrichting:**

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

**1.52 statische opslag:**

opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans en dergelijke;

**1.53 verhard:**

een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen;

**1.54 vloeroppervlak(te):**

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.55 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aangemerkt als voorgevel.

**1.56 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;

- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

#### **1.57 voorzieningen van openbaar nut:**

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

#### **1.58 water:**

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

#### **1.59 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

#### **1.60 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

#### **1.61 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

#### **1.62 werk:**

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

#### **1.63 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

#### **1.64 woning/ wooneenheid:**

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van maximaal één huishouden;

#### **1.65 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

#### **1.66 zijdelingse perceelsgrens:**

de perceelsgrens, die parallel aan de zijgevel van het hoofdgebouw ligt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### 2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen, exclusief de woning;

### 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.5 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;

### 2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### 2.7 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;

### 2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

### 2.9 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

### 2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

## HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één woning;
  - b. een aan huis verbonden beroep;
  - c. een aan huis verbonden bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.6.1;
  - d. bed en breakfast;
  - e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
  - f. ontsluitingswegen;
  - g. parkeervoorzieningen;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed en breakfast mag als ondergeschikte activiteit in de woning worden uitgeoefend, mits het gebruik beperkt blijft tot 25% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

##### 3.2.2 Woning

Voor woning geldt het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. de dakhelling bedraagt minimaal 12°;
- e. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.

##### 3.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per woning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m.

##### 3.2.4 Andere bouwwerken binnen bouwvlak

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. antennes:
  1. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 meter;
  2. de antennes hebben ten tijde van de tervisielegging met een grotere hoogte, worden geacht te voldoen aan het plan, maar mogen niet worden vergroot;
  3. antennes mogen niet worden gesitueerd vóór de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan;
  4. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van ten hoogste 15 meter van de woning;
- b. overkapping:
  1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 meter;
  2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m<sup>2</sup>;
  3. een overkapping moet volledig los staan van andere bebouwing op het bouwperceel;

4. een overkapping mag niet zijn voorzien van dichte of halfopen wanden, onafhankelijk van het soort materiaal waarvan een wand kan worden gevormd;
- c. van de overige andere bouwwerken mag de bouwhoogte maximaal 2 meter bedragen, met uitzondering van lichtmasten, die maximaal 6 meter mogen bedragen en erfafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning: deze mogen niet hoger zijn dan 1 meter.

### **3.2.5 Ondergronds bouwen**

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan in de vorm van de bouw van een kelderruimte onder de woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kelderruimte is alleen bedoeld voor huishoudelijke doeleinden;
- b. de kelderruimte mag slechts uit één bouwlaag bestaan en alleen worden aangebracht onder de woning;
- c. de kelderruimte moet worden aangebracht binnen de contouren van de buitengevels van de woning;
- d. de inhoud van de kelder behoort niet tot de inhoud van de woning en wordt ook niet meegerekend bij 3.2.2 onder e.

### **3.2.6 Herbouw**

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

### **3.2.7 Afwijkingenregeling**

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing en ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing, een en ander op basis van een door de aanvrager over te leggen landschappelijk inpassingsplan.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.4.1 Omgevingsvergunning grotere goot- en/of bouwhoogte**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 onder a en b, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goothoogte mag maximaal 4 m en de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de grotere goot- en/of bouwhoogte van de woning is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

#### **3.4.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van de afstand tussen bijgebouw en hoofdgebouw**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder f teneinde de voorgeschreven afstand te vergroten tot maximaal 25 meter, mits de ruimtelijke eenheid van de bebouwing niet onevenredig wordt geschaad.

#### **3.4.3 Omgevingsvergunning vergroting inhoud woning**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.2 onder a, b en c, teneinde een grotere inhoud van de woning toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m<sup>3</sup>;
- b. per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- c. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

#### **3.4.4 Omgevingsvergunning vergroting oppervlakte bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder a teneinde de toegestane maximale oppervlakte bijgebouwen te kunnen vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt; hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 100 m<sup>2</sup>, vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden is niet toegestaan.

### **3.5 specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een aan huis verbonden bedrijf.

#### **3.6 Voorwaardelijke verplichting**

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.2, lid 3.2.2 en lid 3.2.3 is uitsluitend toegestaan als:

- a. uiterlijk voor de start van de werkzaamheden een archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd. Het onderzoeksrapport dient bij de aanvraag omgevingsvergunning, onderdeel bouwen te worden gevoegd. Is dit niet het geval, dan kan de vergunning niet worden verleend;
- b. er sprake is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan voor landschappelijke inpassing, waarbij het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 en bijlage 2.1 als leidraad geldt en de landschapselementen conform het goed te keuren beplantingsplan zijn aangelegd binnen 1 jaar na het gereed melden van de bouw van de woning;
- c. voor de berging van hemelwater op eigen terrein een vijver of zaksloot wordt aangelegd met een bergingsruimte van minimaal 28,8 m<sup>3</sup>;

#### **3.7 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **3.7.1 Omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijf**

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder b teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbebouwing met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;

e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

### **3.7.1 Omgevingsvergunning bed en breakfast**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 teneinde een bed en breakfast als nevenactiviteit bij een woning toe te staan in een bestaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorziening voor bed en breakfast bestaan enkel uit een slaap-/verblijfsruimte en een ruimte met de hoogstnoodzakelijke sanitaire voorzieningen;
- b. in totaal maximaal 10 bedden voor bed en breakfast geplaatst mogen worden;
- c. de eigenaar/verhuurder zekerheid verschaft dat permanente bewoning is uitgesloten;
- d. huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- e. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats; overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. op het erf nabij de bed en breakfast voorziening is voldoende ruimte beschikbaar en ingericht voor het parkeren van de voertuigen van de gebruikers van de bed en breakfast voorziening;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

### **3.7.2 Omgevingsvergunning routegebonden horeca**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.1 teneinde als activiteit bij een woning routegebonden horeca toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- b. de oppervlakte, die wordt aangewend voor routegebonden horeca mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in nabij gelegen bestemmingen beschreven waarden.

## Artikel 4 Waarde – Archeologie 4

### 4.1 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. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 4.2 Bouwregels

a. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

1. verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
2. de bouw van een bijgebouw bij of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
3. bouwwerken, geen bouwwerken zijnde ten dienste van de in 6.1 genoemde bestemming en ten dienste van een overige aan deze gronden gegeven bestemming voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlak van de bodemingreep van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m ten opzichte van maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

b. In geval van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het bevoegd gezag altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw.

### 4.3 Afwijking van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden gelegen andere bestemming(en) indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor ondanks de activiteit (althans uitvoering van een bouw- of aanlegplan), monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag 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 de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 4.4.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, - dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld -; waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- g. het graven, verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofilieren van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- i. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- j. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- k. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- l. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- m. het uitvoeren van grondwerk;
- n. het scheuren van grasland.

#### 4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. ten hoogste 0,3 m reiken dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', ten hoogste 0,5 m; óf dieper reiken dan 0,3 m dan wel, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-esdek', 0,5 m, én een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b 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 archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 4.5.1 Slopen

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, delen van gebouwen dan wel andere bouwwerken te slopen anders dan ter uitvoering van een bouwplan

waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

#### **4.5.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 4.5.1 is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemming van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

#### **4.5.3 Toelaatbaarheid**

a. De in 4.5.1 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 4.5.1 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. Alvorens het bevoegd gezag beslist over de verlening van de omgevingsvergunning en de daaraan gekoppelde voorwaarden wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

d. 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.

### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.6.1 Ligging, omvang, diepte 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 3', 'Waarde-Archeologie-5' of 'Waarde – Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aan- of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft;
5. de onderzoeksdiepte te wijzigen.

b. Een verzoek tot wijziging van de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' gaat vergezeld van een rapportage van een archeologisch onderzoek dat is opgesteld dan wel uitgevoerd door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

c. Alvorens het plan te wijzigen wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## **HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 5 Antidubbelregel**

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 Afwijkende maatvoering**

Bestaande gebouwen en andere bouwwerken, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

## HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 7 Overgangsrecht

#### 7.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 7.1.1 Algemeen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 7.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10%.

##### 7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 7.2 Overgangsrecht gebruik

##### 7.2.1 Algemeen

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

##### 7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 7.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Loosbraak ong."