

BESTEMMINGSPLAN
MIDBUULWEG 8 TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

Crijns Rentmeesters bv

April 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
2.1	afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:	9
2.2	bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
3.1	Bestemmingsomschrijving	10
3.2	Bouwregels	10
3.2.1	Gebouwen	10
3.2.2	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	10
3.3	Specifieke gebruiksregels	11
3.3.1	Strijdig gebruik	11
Artikel 4	Wonen	12
4.1	Bestemmingsomschrijving	12
4.2	Bouwregels	12
4.2.1	Toegestane bebouwing	12
4.2.2	Maatvoering	12
4.2.3	Paardenbakken	13
4.3	Specifieke gebruiksregels	13
4.3.1	Strijdig gebruik	13
4.3.2	Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid	14
4.3.3	Voorwaardelijke verplichting bijgebouwen	14
4.4	Afwijken van de gebruiksregels	14
4.4.1	Afwijking bed & breakfast	14
4.4.2	Afwijking kleinschalig kampeerterrein	15
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	16
5.1	Bestemmingsomschrijving	16
5.2	Bouwregels	16
5.3	Nadere eisen	16
5.4	Afwijken van de bouwregels	17
5.4.1	Omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken	17
5.4.2	Toetsing archeologische waarden	17
5.4.3	Advies archeologisch deskundige	17
5.5	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	18
5.5.1	Omgevingsvergunningplicht	18
5.5.2	Uitzondering omgevingsvergunningplicht	18
5.5.3	Regels aan omgevingsvergunning	19
5.5.4	Advies archeologisch deskundige	19
5.6	Wijzigingsbevoegdheid	19
5.6.1	Wijziging t.b.v. verwijderen dubbelbestemming	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	20
6.1	Bestemmingsomschrijving	20
6.2	Bouwregels	20
6.3	Nadere eisen	20
6.4	Afwijken van de bouwregels	21
6.4.1	Omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken	21
6.4.2	Toetsing archeologische waarden	21

6.4.3	Advies archeologisch deskundige	21
6.5	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	22
6.5.1	Omgevingsvergunningsplicht	22
6.5.2	Uitzondering omgevingsvergunningsplicht	22
6.5.3	Regels aan omgevingsvergunning	23
6.5.4	Advies archeologisch deskundige	23
6.6	Wijzigingsbevoegdheid	23
6.6.1	Wijziging t.b.v. verwijderen dubbelbestemming	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 7	Anti-dubbelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
8.1	Afwijkende maatvoering	25
8.2	Hydrologisch neutraal ontwikkelen	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 9	Overgangsrecht	26
9.1	Overgangsrecht bouwwerken	26
9.1.1	Algemeen	26
9.1.2	Afwijken	26
9.1.3	Uitzondering	26
9.2	Overgangsrecht gebruik	26
9.2.1	Algemeen	26
9.2.2	Strijdig gebruik	26
9.2.3	Onderbroken gebruik	27
9.2.4	Uitzondering	27
Artikel 10	Slotregel	28
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Midbuulweg 8 te Budel' met identificatienummer NL.IMRO.1706.BPBG3066-VAST van de gemeente Cranendonck;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een aan- of uitbouw of bijbehorend bouwwerk bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals die aanwezig is of mag worden gebouwd op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge de Woningwet, dan wel krachtens een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

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

1.12 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;

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

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

1.17 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;

1.18 detailhandel:

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

1.19 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.20 gebouw:

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

1.21 gevellijn:

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;

1.22 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat gelet op de bestemming dan wel door zijn constructie en of afmetingen, als het belangrijkste bouwwerk op het perceel valt aan te merken;

1.23 huishouden:

een aantal aan elkaar door familie of daarmee gelijk te stellen band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep);

1.24 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;

1.25 lichte bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van deze regels deel uitmakende van Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.26 overkapping:

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

1.27 recreatief medegebruik:

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

1.28 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;

1.29 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

1.30 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.31 voorgevellijn:

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

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

1.32 water/watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.33 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.34 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse/ voorste/ achterste bouwperceelsgrens 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 gelegen bouwwerken tezamen;

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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 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;

2.7 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;

2.8 peil:

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik;
- b. onverharde paden;
- c. landschappelijke inpassing;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- f. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. extensief recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn ten hoogste 1 meter bedraagt.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. gronden voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- c. gronden voor detailhandel;
- d. gronden voor bewoning;
- e. gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid;
- b. bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

- a. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- b. Eén woning met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden opgericht.
- c. Het hoofdgebouw dient te worden opgericht binnen het bouwvlak.

4.2.2 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering van gebouwen, bijhorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan.

Gebouwen algemeen	MIN.	MAX.
Afstand tot de voorste, achterste en zijdelingse bouwperceelgrens	3 m; 3 m; voor bijbehorende gebouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan maximaal één zijde minder dan 3 m mag bedragen	n.v.t.

Hoofdgebouw van de woning	MIN.	MAX.
Goothoogte	n.v.t.	4,5 m, met dien verstande dat de maximale goothoogte aan de achterzijde voor maximaal 50% van de breedte van het hoofdgebouw vermeerderd mag worden met maximaal 1,5 meter.
Bouwhoogte	n.v.t.	10 m.
Inhoud	n.v.t.	922 m ³
Dakhelling	12°	55°

Bijbehorende bouwwerken bij de woning	MIN.	MAX.
Gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	111 m ² *)
Goothoogte	n.v.t.	3 m.
Bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m.
Afstand bijbehorend bouwwerk tot voorgevel woning of verlengde daarvan	min. 3 m. achter voorgevel woning of verlengde daarvan	n.v.t.
Afstand vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot achtergevel woning of verlengde daarvan	n.v.t.	15 m.
Dakhelling	12°	45°

Overige bouwwerken	MAX.
Hoogte erfafscheiding	vóór voorgevel woning: 1 m.; overige: 2 m.
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2,5 m.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	30 m ² *)

*) de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen, mag hierbij maximaal 111 m² bedragen.

4.2.3 Paardenbakken

Binnen de bestemming zijn paardenbakken toegestaan. De oppervlakte van een nieuw op te richten paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- gronden en/of opstallen voor verblijfsrecreatie;
- gronden en/of opstallen ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

4.3.2 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en van lichte bedrijvigheid is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1);
- e. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting bijgebouwen

Het gebruik van het perceel conform 4.1 is uitsluitend toegestaan indien het surplus aan bebouwing, dat is toegestaan ingevolge 4.2.2, is gesloopt.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Afwijking bed & breakfast

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

- a. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is vier;
- c. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. aangetoond is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van om- en aanwonenden.

4.4.2 Afwijking kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan teneinde een kleinschalig kampeerterrein en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- b. het bouwperceel, waarvoor de ontheffing wordt verleend, mag niet minder dan 3000 m² bedragen;
- c. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak;
- d. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan; groepsaccommodatie is uitsluitend toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen, die zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie;
- e. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan, met een maximaal oppervlak van 750 m²;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- g. ten behoeve van kleinschalig kamperen is een oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van maximaal 50 m², die niet wordt meegerekend voor de overige toegestane oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak van maximaal 111 m²;
- h. de voorzieningen worden, voorzover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- i. gebruik voor een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dit dient te worden aangetoond middels een beplantingsplan;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. de belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- m. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- o. er mogen geen risico's bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid, en er mag geen sprake zijn van situering binnen zakelijke rechtstroken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

5.2 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 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 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 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.
- c. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- 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 een omgevingsvergunning als bedoeld onder a 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.

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 *Omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

5.4.2 *Toetsing archeologische waarden*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager is aangetoond dat er geen sprake is van archeologische waarden ter plaatse dan wel een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige 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.

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

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in dit artikel bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter ten opzichte van peil;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. omzetten van gras- of akkerland, waarbij grond wordt afgevoerd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- i. aanplanten van diepwortelende beplanting;
- j. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- k. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het onder 5.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor gronden, gelegen binnen de bouwvlakken;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm. onder het bestaande maaiveld of over een maximale oppervlakte van 250 m²;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van de reguliere agrarische werkzaamheden en onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 5.5.1.

5.5.3 *Regels aan omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

5.5.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.6.1 *Wijziging t.b.v. verwijderen dubbelbestemming*

Het bevoegd gezag kan het plan zodanig wijzigen dat, als gevolg van de specifieke archeologische waardering op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' deels wordt verwijderd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het (ten dele) verwijderen van de dubbelbestemming betreft uitsluitend gronden, die ingevolge een vastgestelde gemeentelijke archeologische waardenkaart, geen of slechts beperkte archeologische waarden (meer) bevatten;
- b. het wijzigingsplan geeft de gronden aan, waarvoor uitsluitend de onderliggende bestemming van toepassing is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

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 0,5 meter onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- 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 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.
- c. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- 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 een omgevingsvergunning als bedoeld onder a 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.

6.3 Nadere eisen

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 *Omgevingsvergunning voor het oprichten van bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

6.4.2 *Toetsing archeologische waarden*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager is aangetoond dat er geen sprake is van archeologische waarden ter plaatse dan wel een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige 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.

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

6.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in dit artikel bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter ten opzichte van peil;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. omzetten van gras- of akkerland, waarbij grond wordt afgevoerd;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- i. aanplanten van diepwortelende beplanting;
- j. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- k. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het onder 6.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor gronden, gelegen binnen de bouwvlakken;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm. onder het bestaande maaiveld of over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van de reguliere agrarische werkzaamheden en onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 6.5.1.

6.5.3 *Regels aan omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

6.5.4 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.6.1 *Wijziging t.b.v. verwijderen dubbelbestemming*

Het bevoegd gezag kan het plan zodanig wijzigen dat, als gevolg van de specifieke archeologische waardering op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' deels wordt verwijderd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het (ten dele) verwijderen van de dubbelbestemming betreft uitsluitend gronden, die ingevolge een vastgestelde gemeentelijke archeologische waardenkaart, geen of slechts beperkte archeologische waarden (meer) bevatten;
- b. het wijzigingsplan geeft de gronden aan, waarvoor uitsluitend de onderliggende bestemming van toepassing is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

8.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitbreidingen van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap De Dommel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

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,

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

9.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Midbuulweg 8 te Budel' van de gemeente Cranendonck.