

Boschakkers I

Inhoudsopgave

Regels	3	
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4	
Artikel 1 Begrippen	4	
Artikel 2 Wijze van meten	11	
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14	
Artikel 3 Groen	14	
Artikel 4 Tuin	15	
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied		17
Artikel 6 Wonen	18	
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	21	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24	
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24	
Artikel 9 Algemene bouwregels	25	
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	26	
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	28	
Artikel 12 Overige regels	30	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32	
Artikel 13 Overgangsrecht	32	
Artikel 14 Slotregel	33	
bijlagen bij regels	35	
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	36	
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan	37	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Boschakkers I' met identificatienummer NL.IMRO.1706.BPBDL0051-ONT1 van de gemeente Cranendonck.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan-huis-verbonden bedrijf

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

1.6 Aan-huis-verbonden beroep

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

1.7 Archeologisch onderzoek

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

1.8 Archeologische waarde

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

1.9 Bebouwing

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

1.10 Bebouwingspercentage

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

1.11 Bed and Breakfast

een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel ontbijt wordt verstrekt aan gasten.

1.12 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen. Internethandel wordt aangemerkt als een bedrijf indien ter plaatse geen sprake is van fysiek klantcontact.

1.13 Bestaand

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

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bijbehorend bouwwerk

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.17 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.

1.18 Bouwlaag

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

1.19 Bouwperceel

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

1.20 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.21 Bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 Carport

Een overkapping bij een woning die bedoeld is als stallingsruimte voor personenauto's.

1.24 Dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

1.25 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Internethandel wordt aangemerkt als detailhandel indien ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact.

1.26 Dienstverlening

Het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek (al dan niet door middel van een baliefunctie), met uitzondering van een seksinrichting.

1.27 Evenement

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

1.28 Extensief recreatief medegebruik

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

1.29 Gebouw

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

1.30 Geluidsgevoelige ruimte

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

1.31 Hoofdgebouw

Een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste (gedeelte van een) gebouw op een bouwperceel is aan te merken.

1.32 Horeca

Een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken of het exploiteren van zaalaccommodatie of nachtverblijf, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Tot de hieronder genoemde begrippen Horeca 1 tot en met Horeca 5 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling op het woon- en leefmilieu vergelijkbare horecasoorten:

a. Horeca 1 (daghoreca):

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarvan de activiteiten primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren of alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttig gebruik al dan niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

b. Horeca 2 (maaltijd- en logiesverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken of het bedrijfsmatig verstrekken van logies en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals restaurants, bistro's, grand cafés, hotels en pensions;

c. Horeca 3 (spijsverstrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttigging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische dranken en niet-alcoholische dranken voor nuttigging ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans in enige mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

d. Horeca 4 (drankvestrekkers):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttigging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische dranken en niet-alcoholische dranken voor nuttigging ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans in enige mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

e. Horeca 5 (zware horeca):

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig gelegenheid bieden van dansen op elektrisch versterkte muziek alsmede op het ter plaatse nuttigen van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals discotheken, nachtclubs en dancings.

1.33 Huishouden

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

1.34 Internethandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen via internet, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- a. internethandel waarbij ter plaatse sprake is van fysiek klantcontact, bijvoorbeeld doordat goederen ter plaatse kunnen worden bezichtigd, afgehaald, geretourneerd en/of betaald; deze vorm van internethandel wordt aangemerkt als detailhandel;
- b. internethandel waarbij ter plaatse geen sprake is van fysiek klantcontact, maar slechts van opslag en distributie van goederen die via internet worden aangeboden; deze vorm van internethandel wordt aangemerkt als bedrijf.

1.35 Kamerverhuur

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

1.36 Kunstobject

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

1.37 Kunstwerk

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

1.38 Landschappelijke inpassing

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

1.39 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.

1.40 Middeldure huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022 bepaalde aanvangshuurprijs.

1.41 Niet-zelfstandige woonruimte

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

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

1.42 Ondergronds bouwwerk

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

1.43 Ontmoetingsplaats

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

1.44 Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden ;

1.45 Overkapping

Een bouwwerk met een dak en ten hoogste twee wanden.

1.46 Patiowoning

een woning met een kleine ommuurde privé-buitenruimte.

1.47 Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.48 Prostitutie

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

1.49 Seksinrichting

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

1.50 Sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zoals bepaald in de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022.

1.51 Sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs zoals bepaald in de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022.

1.52 Vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op de begane grond.

1.53 Voorgevel

De gevel van een gebouw die is gericht naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend is georiënteerd, met dien verstande dat bij een hoekperceel slechts sprake is van één voorgevel.

1.54 Voorgevellijn

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

1.55 Voorgevelrooilijn

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

1.56 Voorzieningen van algemeen nut

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

1.57 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen, alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

1.58 Woning

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

- a. aaneengebouwde woning: een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- b. gestapelde woning: een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;
- c. geschakelde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met het hoofdgebouw van een andere woning, maar waarvan het hoofdgebouw door middel van bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw is verbonden.
- d. twee-aaneengebouwde woning: een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde een gemeenschappelijke wand heeft met het hoofdgebouw van een andere woning;

- e. rug-aan-rug-woning: een woning waarvan het hoofdgebouw ten minste twee gemeenschappelijke wanden heeft met het hoofdgebouw van andere woningen, waarbij één van de gemeenschappelijke wanden de achtergevel betreft;
- f. vrijstaande woning: een woning waarvan het hoofdgebouw geen gemeenschappelijke wand heeft met het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken van een andere woning;
- g. patiowoning: een woning met een kleine ommuurde privé-buitenruimte;
- h. zorgwoning: een woning, over het algemeen gelijkvloers en rolstoeltoegankelijk, voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen, gericht op het verlenen van zorg.

1.59 Zolder

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

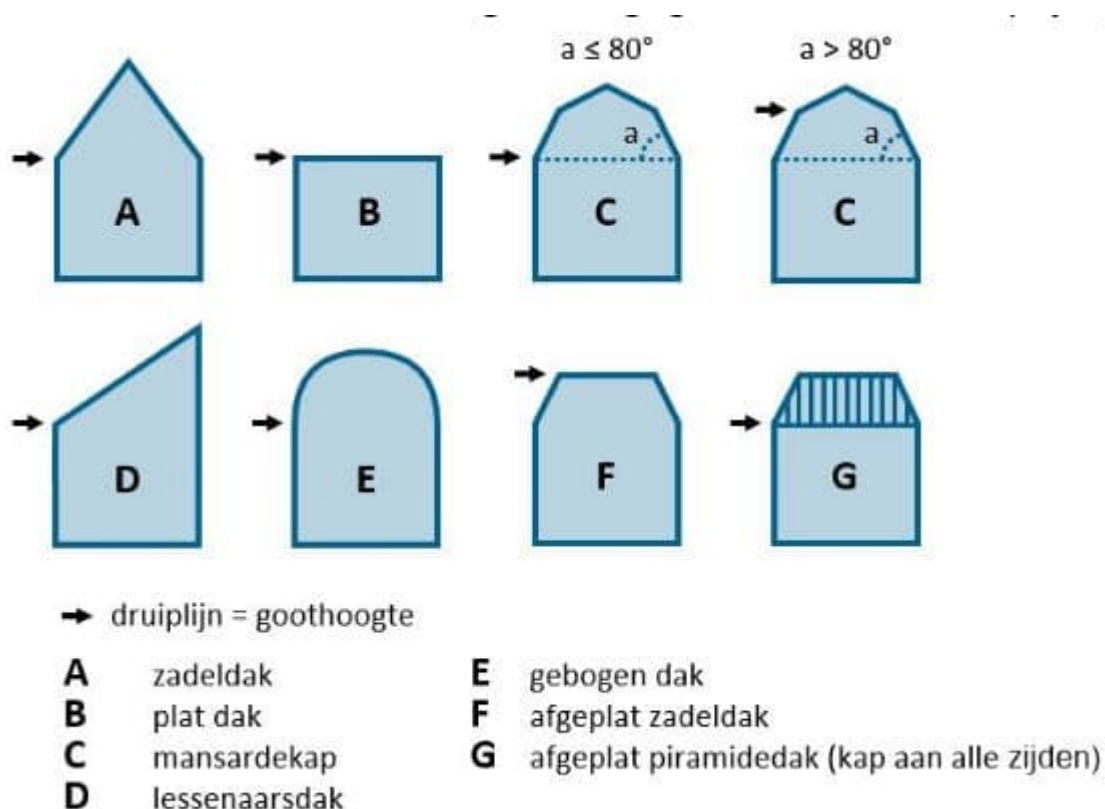
2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

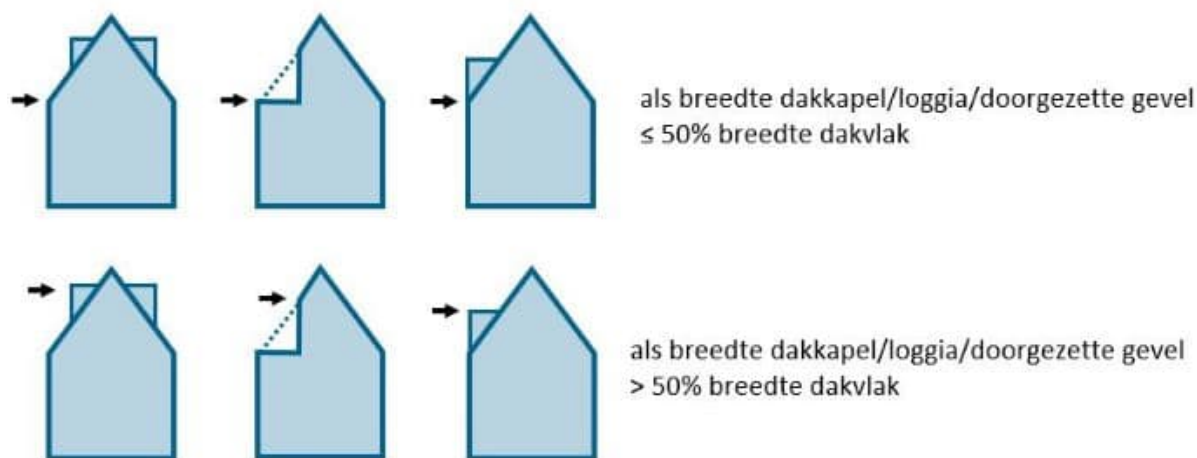
2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

In onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de druiplijn/goothoogte bij verschillende dakvormen wordt bepaald.



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



2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De 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 dakopbouw

vanaf peil tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

2.7 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.

2.8 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.9 De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

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

2.10 De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren.

2.11 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.12 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. in- en uitritten;
- f. onverharde wegen;
- g. kunstobjecten;
- h. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- i. voorzieningen van algemeen nut.
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- b. erven en terreinen;
- c. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. in- en uitritten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op of in deze gronden zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Erkers, entreeportalen en luifels achter de voorgevellijn

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

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- j. kunstwerken;
- k. erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

5.2.2 Overstekende bouwdelen

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

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat
 1. vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 2. daarvan dient ten minste sprake te zijn van:
 - 40% sociale huur;
 - 14% sociale koop.
 3. indien in één bouwvlak 2 twee-aaneengebouwde of geschakelde woningen zijn toegestaan, de afstand van het hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3,00 meter dient te bedragen;
 4. indien in één bouwvlak meer dan 1 vrijstaande woning is toegestaan, de afstand van het hoofdgebouw van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan twee zijden minimaal 3,00 meter dient te bedragen;
 5. voor aaneengebouwde woningen geldt dat deze tot aan de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd;
 6. uitbreidingen van het hoofdgebouw zijn toegelaten buiten het bouwvlak en binnen de onder 3 en 4 bedoelde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, ook als in die uitbreiding een deel van de hoofdfunctie van de woning aanwezig is, mits de uitbreiding voldoet aan het bepaalde ten aanzien van bijbehorende bouwwerken in 6.2.2.
- c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag de oppervlakte van de tweede bouwlaag maximaal 60% bedragen van de oppervlakte van de eerste bouwlaag; voor het gedeelte van het hoofdgebouw waar geen tweede bouwlaag wordt gerealiseerd gelden, in afwijking van het bepaalde in sub c, een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 meter.
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 75 m²: bij een perceelsgrootte tot 500 m²;
 2. 100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m² tot 2.000 m²;
 3. 120 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 m²;
 4. met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak maximaal 50% mag bedragen;
- c. voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen gelden de volgende regels:

1. bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen dienen op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 meter;
- d. voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen gelden de volgende regels:
 1. bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen dienen in of achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
 3. indien de overkapping een carport betreft mag deze, in afwijking van het bepaalde in 1.45, aan een derde zijde worden vastgebouwd aan een carport of aan de gevel van een gebouw op het belendende perceel;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub c en sub d geldt dat vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter;
 3. de hoogte van een hekwerk op een erker, entreeportaal of balkon niet meer bedraagt dan 1,40 meter, gemeten ten opzichte van de bovenzijde van het dak van de erker/het entreeportaal of de bovenzijde van de vloer van het balkon;
 4. de breedte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk niet meer bedraagt dan:
 - 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw 6,00 meter of minder bedraagt;
 - 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer dan 6,00 meter bedraagt;
 5. de afstand van de erker, het entreeportaal, het balkon, de luifel of een vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 2,50 meter bedraagt.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

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

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Bouwen achter de voorgevelrooilijn*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub e en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw maximaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst, mits het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. horeca;
- c. bed and breakfast;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

6.4.2 *Aan-huis-verbonden beroep*

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- c. aan groepsmatige activiteiten mogen maximaal 4 personen gelijktijdig deelnemen;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

6.4.3 Voorwaardelijke verplichting archeologisch onderzoek

De gronden binnen het bestemmingsplan mogen pas overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming worden gebruikt zodra middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is. Deze voorwaardelijke verplichting doet niet af aan de verplichtingen op grond van het bepaalde in Artikel 7 Waarde - Archeologie 4.

6.4.4 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

- a. Hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan in Bijlage 2.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 sub a voor het toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf in of bij een woning, mits:

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

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen uitsluitend worden opgericht indien:
 1. de oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt; en/of
 2. de verstoringsdiepte ten hoogste 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld bedraagt, dan wel ten hoogste 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van esdekken en in agrarische gebieden.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a mogen bouwwerken die een grotere oppervlakte hebben dan bedoeld in sub a, onder 1 en die tevens een grotere verstoringsdiepte hebben dan bedoeld in sub a, onder 2 worden opgericht indien deze bouwwerken dienen ter vervanging van bestaande bouwwerken en de bouwwerken maximaal 2,50 meter uit de bestaande fundering worden opgericht.

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.4.2 Voorwaarden

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

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

7.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 7.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 7.5.1 is niet van toepassing:

- a. indien de verstoring zich beperkt tot 30 cm onder het maaiveld;
- b. indien de verstoring zich beperkt tot 50 cm onder het maaiveld ter plaatse van esdekken en in agrarische gebieden;
- c. indien de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 500 m²
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- 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. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 7.4.1.

7.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat op het terrein dat

blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijvoorbeeld door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijziging

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

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
 - b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
 - c. wordt verwijderd, dan wel;
 - d. van bestemming wijzigt in een andere dubbelbestemming;
- voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

7.6.2 Advies

Alvorens de wijziging als bedoeld in lid 7.6.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse bouwwerken

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

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

9.2 Algemene gebruiksregels

9.2.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting of (straat)prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning voor bewoning;
- c. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1', 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de instandhouding van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.

10.1.2 Bouwregels

- a. De bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' (Molen Nooitgedacht) mag niet meer bedragen dan:
 1. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, in casu een hoogte van 5,40 meter, gemeten vanaf de maaiveldhoogte ter plaatse van de molen;
 2. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 17,70$ waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen.
- b. De bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' (Molen Zeldenrust) mag niet meer bedragen dan:
 1. binnen een afstand van 100 meter van de molen: de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, in casu een hoogte van 4,00 meter, gemeten vanaf de maaiveldhoogte ter plaatse van de molen;
 2. binnen een afstand van 100 meter tot 400 meter van de molen: de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 17,50$ waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen.
- c. indien op grond van de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen een hogere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2 en toestaan dat hogere bouwwerken worden gebouwd overeenkomstig de voor de gronden geldende bestemmingen, mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient te voren advies te zijn ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

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

- a. het is verboden op de in 10.1.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan op grond van het bepaalde in 10.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 2. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in 10.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
 3. het beplanten met bomen, heesters en andere hoogopgaande beplanting met een hoogte die groter is dan op grond van het bepaalde in 10.1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, is verleend;
 2. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn;
- c. De in sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en

werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke ter zake deskundige.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

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

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40,00 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes en dergelijke zijn uitsluitend toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen, bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat monumentale en beeldbepalende gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de Monumentencommissie;
 - tegen gevels aan, wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

11.2 Evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels en kan toestaan dat op een locatie die niet is aangeduid als 'overige zone - evenementen' evenementen of festiviteiten worden gehouden met een maximum van 3 evenementen of festiviteiten per locatie per jaar, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. rekeninghoudend met de aard van de activiteit en de te verwachten belasting voor de directe omgeving.

11.3 Bed and breakfast

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

- a. de bed and breakfast dient te worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximum aantal personen dat logies en ontbijt mag worden geboden bedraagt vier;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. aangetoond dient te worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en bedrijven.

11.4 Ontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels voor het gebruik van een deel van een gebouw dan wel het oprichten van een gebouw voor een ontmoetingsplaats, mits:

- a. de oppervlakte van de ontmoetingsplaats niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van de ontmoetingsplaats niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

11.5 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 tot en met 11.4 kan uitsluitend worden verleend indien hierdoor:

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

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

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

12.2 Waterberging

12.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging met een capaciteit van ten minste 6 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak.
- b. Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 6 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak.
- c. Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen achter het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging met een capaciteit van ten minste 6 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak.
- d. De bouwwerken en verhardingen zoals bedoeld in sub a, sub b en sub c mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 indien de voorziening voor de berging van hemelwater in stand wordt gehouden, zodanig dat de waterberging navulling binnen 24 uur weer leeg is. Een noodoverloop van de voorziening naar openbaar terrein is toegestaan mits het openbaar terrein het hemelwater goed kan afvoeren naar de waterbergingsvoorzieningen.
- e. een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 6.2 wordt uitsluitend verleend als op basis van een door de gemeente goedgekeurd waterhuishoudkundigplan aangetoond wordt dat aan sub a, b en c wordt voldaan.

12.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.1 en toestaan dat niet op eigen terrein wordt voorzien in berging van hemelwater of dat de berging van hemelwater een kleinere capaciteit heeft, mits buiten het eigen terrein of op andere wijze is voorzien in voldoende berging voor hemelwater overeenkomstig het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2021-2025 of diens rechtsopvolger.

12.2.3 Voorwaardelijke verplichting ontwatering en afwatering

- a. In het onder lid 12.2.1 e vermelde op te stellen, en door gemeente goed te keuren, waterhuishoudkundige plan worden tevens de noodzakelijke ontwateringsvoorzieningen uitgewerkt voor beheersing van te hoge grondwaterstanden in het plangebied.

- b. In het onder lid 12.2.1 e vermelde op te stellen, en door gemeente goed te keuren, waterhuishoudkundige plan worden tevens de noodzakelijke bovenwijkse afwateringsvoorzieningen uitgewerkt voor afvoer van overtollig grond en hemelwater in het plangebied.
- c. in het onder lid 12.2.1 e vermelde op te stellen, en door gemeente goed te keuren, waterhuishoudkundige plan wordt een stresstest berekening uitgevoerd waarmee wordt aangetoond dat hemelwater adequaat wordt geborgen en afgevoerd zowel binnen het plangebied als buiten het plangebied via de bovenwijkse afwateringsvoorzieningen, de uitgangspunten voor deze berekening worden door de gemeente voorafgaand aan de uitvoering vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Boschakkers I' van de gemeente Cranendonck.