

1 Inleidende regels 2

Artikel 1 Begrippen 2

Artikel 2 Wijze van meten 7

2 Bestemmingsregels 9

Artikel 3 Agrarisch 9

Artikel 4 Tuin 10

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 12

Artikel 6 Wonen 13

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2 18

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3 21

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4 25

3 Algemene regels 29

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel 29

Artikel 11 Algemene bouwregels 30

Artikel 12 Algemene gebruiksregels 31

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels 32

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 34

Artikel 15 Overige regels 36

4 Overgangs- en slotregels 37

Artikel 16 Overgangsrecht 37

Artikel 17 Slotregel 38

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Heikant 30 te Gastel

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Grote Hoefstraat ong. te Budel

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Oranje Nassaulaan 11 te Maarheeze

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan Vennenweg ong. te Gastel

Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan Kijkakkers ong. te Maarheeze

Bijlage 6 Beeldkwaliteitsplan Damenweg ong. te Soerendonk

Bijlage 7 Erfinrichtingsplan 't Stepke ong. te Budel

Bijlage 8 Erfinrichtingsplan Heikant 30 te Gastel

Bijlage 9 Erfinrichtingsplan Grote Hoefstraat ong. te Budel

Bijlage 10 Erfinrichtingsplan Oranje Nassaulaan 11 te Maarheeze

Bijlage 11 Erfinrichtingsplan Venneweg ong. te Gastel

Bijlage 12 Erfinrichtingsplan Kijkakkers ong. te Maarheeze

Bijlage 13 Erfinrichtingsplan Damenweg ong. (naast 5) te Soerendonk

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan "Veegplan Kernen Cranendonck 2023" met identificatienummer NL.IMRO.0611.VPK8005-VAS1 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 Achtergevellijn

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

1.8 Afhankelijke woonruimte (c.q. mantelzorgwoning)

Een wooneenheid van tijdelijke aard welke bedoeld is voor de verlening van mantelzorg, waarbij geldt dat:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg of afhankelijk wonen voor eerste graad of tweede graad familie;
- b. de afhankelijke woonruimte moet ingepast worden in bijbehorende bouwwerken die met een vergunning dan wel vergunningsvrij gerealiseerd zijn met een maximum oppervlakte van 90 m²;
- c. het bijbehorende bouwwerk waar de afhankelijk woonruimte in gerealiseerd wordt mag maximaal 30,00 meter van het hoofdgebouw gesitueerd zijn;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologisch verwachtingsvol gebied

Door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg.

1.11 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.

1.12 Bebouwing

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

1.13 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.

1.14 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.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 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.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 Bruto vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de ruimte of ruimtes die worden gebruikt ten dienste van een kantoor, winkel, horecagelegenheid of bedrijf, met inbegrip van de daarbij behorende opslag- en magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.25 Carport

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

1.26 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.

1.27 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.

1.28 Gebouw

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

1.29 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.

1.30 Huishouden

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

1.31 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.

1.32 Kangoeroewoning

wooneenheid van tijdelijke aard waarbij uitsluitend eerstelijns familie kan wonen tot het moment van overlijden, waarbij -indien deze woning niet binnen de bestaande woning kan worden gerealiseerd- de volgende maximale afmetingen gelden;

- Max. 90 m² oppervlakte.
- Max. hoogte 3,25 meter

Realisatie van een Kangoeroewoning is uitsluitend mogelijk binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning' en wanneer hiervoor een vergunning wordt verleend met voorwaarden waarmee aard en tijdelijkheid geborgd zijn.

1.33 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.

1.34 Levensloopbestendige woning

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.

1.35 Mantelzorg

Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en /of sociaal vlak.

1.36 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.

1.37 Ondergronds bouwwerk

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

1.38 Overkapping

Een bouwwerk met een dak en ten hoogste twee wanden.

1.39 Peil

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

1.40 Prostitutie

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 Tweezijdige oriëntatie

Een woning die zowel op de weg aan de voorzijde van de woning als op de openbare ruimte aan de zijkant van de woning is georiënteerd. De gevels aan beiden zijden dienen voorzien te zijn van ramen (geen blinde muur).

1.44 Vloeroppervlakte

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

1.45 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.

1.46 Voorgevellijn

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

1.47 Voorgevelrooilijn

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

1.48 Voorzieningen van algemeen nut

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

1.49 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.

1.50 Wonen

Het bewonen van een woning door niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

1.51 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.

1.52 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:

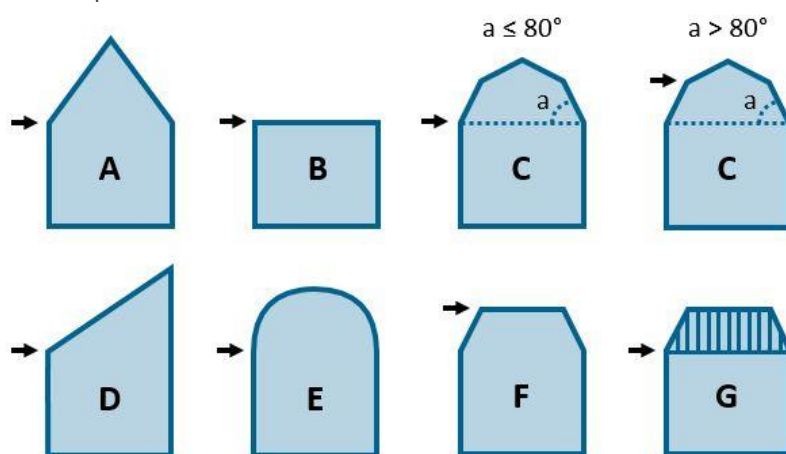
2.1 De dakhelling

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.

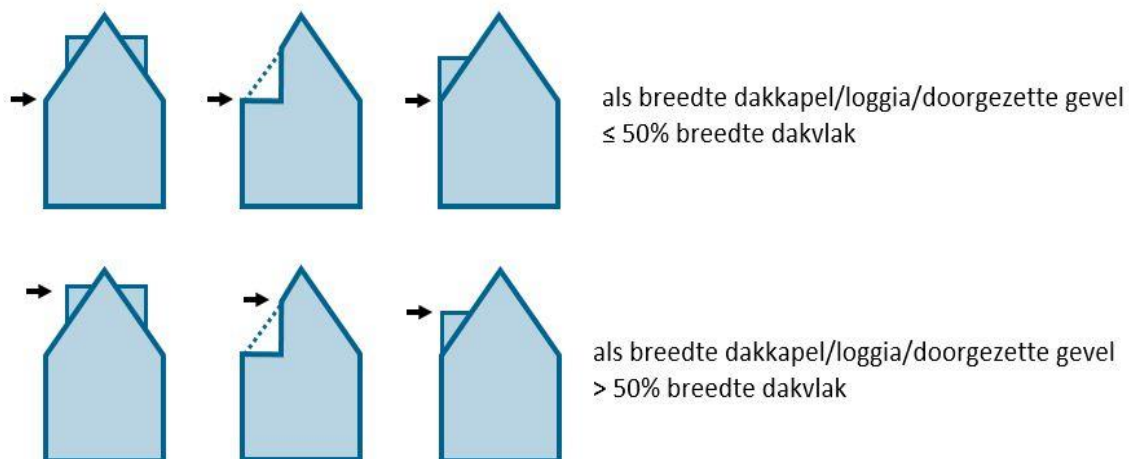
In onderstaande afbeelding is aangegeven hoe de druiplijn/goothoogte bij verschillende dakvormen wordt bepaald.



→ druiplijn = goothoogte

- | | | | |
|----------|---------------|----------|--|
| A | zadeldak | E | gebogen dak |
| B | plat dak | F | afgeplat zadeldak |
| C | mansardekap | G | afgeplat piramidedak (kap aan alle zijden) |
| D | lessenaarsdak | | |

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 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.

2.6 De afstand tot de zijdelings perceelsgrens

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

2.7 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.

2.8 De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren.

2.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.10 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.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - open akkercomplex': het behoud van de openheid en/of het reliëf van de open en bolle akkers;
- c. een agrarische functie met natuur- en landschapswaarden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. landschappelijke inpassing;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. water en waterhuishoudkundige voorziening.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen gebouwd worden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,00 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten.

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.

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;
 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.
 6. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' mag niet gebouwd worden.

4.2.3 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 zijnde en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' mag niet gebouwd worden.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Erkers, entreeportalen en luifels achter de voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 4.2.2](#) 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 m².

5.2.2 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 licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- e. 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. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke vorm van bedrijf - paardencoaching': een paardencoachingsbedrijf;
 - 2. 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning': een kangoeroewoning;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- h. 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. indien in één bouwvlak meer dan 2 twee-aaneengebouwde of geschakelde woningen zijn toegestaan, de afstand van het hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde woning of geschakelde woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3,00 meter dient te bedragen;
 - 3. 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;
 - 4. uitbreidingen van het hoofdgebouw zijn toegelaten buiten het bouwvlak en binnen de onder 2 en 3 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 het bepaalde ten aanzien van bijbehorende bouwwerken in [lid 6.2.2](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' mag niet gebouwd worden;
- d. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag 1,00 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, mits het stedenbouwkundig beeld en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig worden aangetast;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tweezijdige oriëntatie' dient de woning aan twee zijdes georiënteerd te worden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel verdieping' dient de achtergevel op de eerste verdieping als dove gevel te worden uitgevoerd;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient iedere woning een oppervlakte van 70 m² te hebben.

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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' mogen geen bouwwerken worden gebouwd, daaronder tevens begrepen de vergunningsvrije bouwactiviteiten als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikelen 2 en 3, of diens rechtsopvolger;
- c. 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken' maximaal het aangegeven oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- e. 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;
- f. 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 de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
 3. indien de overkapping een carport betreft mag deze worden vastgebouwd aan een carport of aan de gevel van een gebouw op het belendende perceel;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub f en g geldt dat vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, entreeportalen, balkons en 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 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 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;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardencoaching' mag binnen het toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, zoals bepaald onder d,

- een praktijkruimte worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 180 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3,5 en 5,5 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning' mag een tijdelijke kangoeroewoning worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 90 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,25 meter.

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 erfafscheiding 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 *Specifieke gebruiksregels*

6.3.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. horeca;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

6.3.2 *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).

6.3.3 *Paardencoachingsbedrijf*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardencoaching' op het adres Heikant 30 is een paardencoachingsbedrijf toegestaan, waarbij binnen de aanduiding maximaal 5 paarden aanwezig mogen zijn.

6.3.4 *Kangoeroewoning*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kangoeroewoning' is een tijdelijke kangoeroewoning toegestaan, waarbij bewoning enkel is toegestaan wanneer hiervoor een vergunning wordt verleend met de hieraan gekoppelde voorwaarden dat bewoning uitsluitend mogelijk is voor eerstelijns familie van de bewoner van de woning op het perceel tot het moment van overlijden van deze eerstelijns familie.

6.3.5 Voorwaardelijke verplichting - Beeldkwaliteitsplan

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - beeldkwaliteitsplan [nummer]' mag alleen een woning wordt gebouwd als het hoofgebouw wordt gerealiseerd conform het beeldkwaliteitsplan als bedoeld in Kolom C van de volgende tabel.

Adres	Nummer op de verbeelding 'specifieke vorm van wonen - beeldkwaliteitsplan [nummer]'	Bijlage bij de regels
<i>Kolom A</i>	<i>Kolom B</i>	<i>Kolom C</i>
Heikant 30 te Gastel	1	Bijlage 1
Grote Hoefstraat ong. te Budel	2	Bijlage 2
Oranje Nassaulaan 11 te Maarheeze	3	Bijlage 3
Vennenweg ong. (tussen 5 en 5c) te Gastel	4	Bijlage 4
Kijkakkers ong. te Maarheeze	5	Bijlage 5
Damenweg ong. (naast 5) te Soerendonk	6	Bijlage 6

6.3.6 Voorwaardelijke verplichting - Parkeren

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden conform de in [lid 6.1](#) opgenomen bestemmingsbeschrijving is alleen toegestaan als voorzien is in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in [lid 15.1](#) en deze duurzaam in stand gehouden worden.

6.3.7 Voorwaardelijke verplichting - St. Lambertusstraat te Budel-Schoot

De percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie D, nummers 4177, 5531 t/m 5538 mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig [lid 6.1](#), mits:

- het woningbouwprogramma voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat;
- de woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd.

6.3.8 Voorwaardelijke verplichting - Oranje Nassaustraat 11 te Maarheeze

De woningen ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie D, nummer 12 mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig [lid 6.1](#), mits:

- alle woonfuncties op de begane grond aanwezig zijn of gerealiseerd kunnen worden;
- de achtergevel op de eerste verdieping als dove gevel wordt uitgevoerd en als zodanig in stand gehouden;
- een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde van de tuin, met één open zijde wordt gebouwd en in standgehouden voor het borgen van een acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaaï. De constructie van de buitenruimte bestaat uit materialen met een minimale massa van 25 kg/m², zodat wordt voldaan aan de eisen van een geluidscherm.

6.3.9 Voorwaardelijke verplichting - Grote Hoefstraat ong. Budel

Aan het planvoornemen ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1065 mag uitsluitend worden uitgevoerd nadat aanvullend (afperkend) onderzoek heeft plaatsgevonden en de bodemverontreiniging is gesaneerd.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 6.3.1](#) 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 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend - zonder afwijking - worden gebouwd, indien:

- a. het bouwen betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen tot 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

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in [lid 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 de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vergunning 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 opgraving; 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.2 Toetsingscriteria

De vergunning als bedoeld in [lid 7.4.1](#) wordt niet eerder verleend dan nadat door 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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.4.3 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in [lid 7.4.1](#) winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning 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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verbod

Het is verboden 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 ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter;
- 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;
- 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 heiverken 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-, ruiter- 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.

7.5.2 Uitzondering

Het onder [lid 7.5.1](#) vervatte verbod geldt niet:

- a. voor gronden gelegen binnen de bouwvlakken;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. 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;
- f. 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;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [lid 7.4.1](#)

7.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 7.5.1](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 kan worden verleend, wordt 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

- a. bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen uitsluitend worden opgericht indien:
 1. de oppervlakte maximaal 250 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 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.

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [lid 8.2](#) 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.

8.4.2 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 dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermde bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteiten 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.

8.4.3 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 [lid 8.4.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

8.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 8.4.1](#) 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.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 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 3](#)' 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 in agrarisch gebieden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden 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 agrarisch gebieden.

8.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in [lid 8.5.1](#) 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 in agrarische gebieden;
- c. indien de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 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 [lid 8.4.1](#).

8.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in [lid 8.5.1](#) 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 [lid 8.5.1](#) 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.

8.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 8.5.3](#) 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.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien:

- a. de oppervlakte meer dan 250 m² bedraagt; en
- b. de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld, dan wel meer dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden.

8.6.2 Voorwaarden

- a. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

8.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 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 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.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [lid 9.2](#) 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.

9.4.2 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 dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermde bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteiten 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.

9.4.3 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 [lid 9.4.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

9.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 9.4.1](#) 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.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 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 in agrarisch gebieden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden 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 agrarisch gebieden.

9.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in [lid 9.5.1](#) 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 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 [lid 9.4.1](#).

9.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in [lid 9.5.1](#) 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 [lid 9.5.1](#) 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.

9.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 9.5.3](#) 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.

9.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien:

- a. de oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt; en
- b. de diepte meer bedraagt dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld, dan wel meer dan 0,50 meter ten opzichte van het maaiveld in agrarische gebieden.

9.6.2 Voorwaarden

- a. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij;
- b. indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

9.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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 en op een afstand van ten minste 3,00 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 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.

11.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

11.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzageleggingen van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in [lid 11.2.1](#) en [lid 11.2.2](#) uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in artikelen 3 tot en met 6 bedoelde gronden en bouwwerken ten 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 gronden 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 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn nieuwe locaties voor dag- of verblijfsrecreatie alleen toegestaan, als uit een watertoets is gebleken dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar klein zijn.

13.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

13.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen '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.

13.2.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' (Molen Nooitgedacht) 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. In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 3' (Molen Zeldenrust) 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.

13.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 13.2.2](#) en toestaan dat hogere bouwwerken worden gebouwd overeenkomstig de voor de gronden geldende bestemmingen, mits de belangen van 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 onafhankelijk ter zake deskundige.

13.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het is verboden op de in [lid 13.2.1](#) 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 [lid 13.2.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
 2. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in [lid 13.2.2](#) is toegestaan voor bouwwerken;
 3. het beplanten van bomen, heesters en andere hoogopgaande beplanting met een hoogte die groter is dan op grond van het bepaalde in [lid 13.2.2](#) 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 deskundige.

13.3 specifieke vorm van groen - erfinrichtingsplan

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - erfinrichtingsplan [nummer]' is het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de woning alleen toegestaan als voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting t.a.v. erfinrichting, zoals opgenomen in onderstaande tabel en daarin opgenomen bijlagen;
- b. de erfinrichting zoals opgenomen in onderstaande tabel onder kolom B, overeenkomstig de bijlage uit kolom C, moet binnen 12 maanden na de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en als dusdanig in stand worden gehouden;
- c. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de erfinrichting, indien een aangepast erfinrichtingsplan dat kwalitatief en kwantitatief gelijk gesteld kan worden met het erfinrichtingsplan uit de bijlage(n) uit kolom C wordt overlegd en als dusdanig is goedgekeurd door het bevoegd.

Locatie	Nummer op de verbeelding 'specifieke vorm van groen - erfinrichtingsplan [nummer]'	Bijlage bij de regels
<i>Kolom A</i>	<i>Kolom B</i>	<i>Kolom C</i>
't Stepke ong. te Budel	1	Bijlage 7
Heikant 30 te Gastel	2	Bijlage 8
Grote Hoefstraat ong. te Budel	3	Bijlage 9
Oranje Nassaulaan 11 te Maarheeze	4	Bijlage 10
Vennenweg ong. (tussen 5 en 5c) te Gastel	5	Bijlage 11
Kijkakkers ong. te Maarheeze	6	Bijlage 12
Damenweg ong. (naast 5) te Soerendonk	7	Bijlage 13

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 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;
 - tegen gevels aan, wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

14.2 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.

14.3 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.

14.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 14.1](#) tot en met [lid 14.3](#) 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:
 - 1. de karakteristiek van de openbare ruimte onevenredig worden aangetast;
 - 2. historische of stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

Artikel 15 Overige regels

15.1 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.

15.2 Waterberging

15.2.1 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 van hemelwater met een capaciteit van ten minste 1,5 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. de bouwwerken en verhardingen zoals bedoeld in sub a en b mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 indien de voorziening voor de berging van hemelwater in stand wordt gehouden.

15.3 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen en dergelijke, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Veegplan Kernen Cranendonck 2023".