

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout

Gemeente Heusden

Regels

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

ontwerp		
Vastgesteld		
Onherroepelijk		

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	16
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	17
Artikel 3 Agrarisch.....	17
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
3.2 Bouwregels	17
Artikel 4 Tuin.....	17
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	17
4.2 Bouwregels	18
Artikel 5 Wonen	18
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
5.2 Bouwregels	18
5.3 Afwijken van de bouwregels.....	19
5.4 Specifieke gebruiksregels.....	20
Artikel 6 Leiding - Hoogspanning	21
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	21
6.2 Bouwregels	21
6.3 Afwijken van de bouwregels.....	21
6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	21
Artikel 7 Waarde – Archeologie 2	22
7.1 Bestemmingsomschrijving.....	22
7.2 Bouwregels	22
7.3 Afwijken van de bouwregels.....	22
7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	22
7.5 Wijzigingsbevoegdheid	23
Artikel 8 Waarde – Archeologie 3	24
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	24
8.2 Bouwregels	24
8.3 Afwijken van de bouwregels.....	24
8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	24
8.5 Wijzigingsbevoegdheid	25
Artikel 9 Waarde – Archeologie 4	25

9.1	Bestemmingsomschrijving	25
9.2	Bouwregels	26
9.3	Afwijken van de bouwregels.....	26
9.4	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	26
9.5	Wijzigingsbevoegdheid	27
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....		27
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling.....	27
Artikel 11	Algemene bouwregels.....	28
11.1	Ondergronds bouwen.....	28
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	28
12.1	Strijdig gebruik.....	28
12.2	Niet strijdig gebruik	28
12.3	Afwijken van gebruiksregels	28
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels.....	29
Artikel 14	Algemene aanduidingsregel	30
14.1	Beperkingen veehouderij.....	30
14.2	overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied	30
14.3	overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied.....	30
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....		30
Artikel 15	Overgangsrecht	30
15.1	Overgangsrecht bouwwerken.....	30
15.2	Overgangsrecht gebruik.....	31
Artikel 16	Slotregel	31

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout' met identificatienummer NL.IMRO.0797.BPmariendonkstr40-ON01 van de gemeente Heusden;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw:

Een, aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang dusdanig is dat de activiteit in een woning en/of daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aardkundige waarden:

Landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, (grond)waterhuishouding (kwelgebieden), bodemopbouw/bodem- samenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.9 abiotische waarden:

Het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.10 achtergevel:

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.11 achtergevelrooilijn:

1. De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
2. indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak, dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en

uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

1.12 afhankelijke woonruimte:

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.13 agrarisch bedrijf:

Inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegroonds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.14 agrarisch bedrijf, kwekerij:

Een agrarisch bedrijf, anders dan een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf;

1.15 agrarisch bedrijf, glastuinbouwbedrijf:

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het telen van gewassen in kassen en/of hoge tunnels, welke ter plaatse (overwegend) permanent aanwezig zijn;

1.16 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

1.17 agrarisch verwant bedrijf:

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking;

1.18 archeologisch onderzoek:

Onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.19 archeologische verwachtingswaarden:

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

1.20 archeologische waarden:

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

1.21 atelier:

Werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan;

1.22 bebouwing:

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

1.23 bed & breakfast:

Een aan de woonfunctie ondergeschikte recreatieve verblijfsvoorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een Bed & Breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.24 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 bedrijfswoning/dienstwoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.26 beperkingen veehouderij:

Gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.27 beperkt kwetsbaar object:

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.28 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:

Het totale vloeroppervlak van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 bestaande situatie:

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. het bepaalde onder a en b geldt niet voor zover sprake is van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere procedure.

1.30 bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij:

Onder bedrijfsbebouwing ten behoeve van een veehouderij wordt verstaan:

1. Gebouwen in gebruik voor de huisvesting van vee (niet zijnde hobbyvee);
2. Gebouwen in gebruik ten behoeve van de uitoefening van de (intensieve) veehouderij in de brede zin (zoals bijvoorbeeld een machineberging waarin de machines die gebruikt worden ten behoeve van de veeteelt zijn of worden gestald);
3. Bouwwerken voor de opslag van mest.

1.31 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak;

1.32 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.33 bijgebouw:

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.34 boerderij of boerderijgebouw:

Eén gebouw, dat bestaat uit één (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalige) agrarische bedrijfsruimten bevinden;

1.35 boerderijsplitsing:

Het opdelen, binnen de bestaande (hoofd)bouwmassa, van een boerderij(gebouw) in niet meer dan 2 woningen of een in de regels aangegeven ander maximum aantal woningen;

1.36 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;

1.37 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.38 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap) voor zover deze zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden biedt als de daaronder gelegen bouwlagen;

1.39 bouwmassa:

Een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aangegebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.40 bouwperceel:

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

1.41 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel;

1.42 bouwvlak:

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

1.43 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond;

1.44 centrale recreatieve voorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein als geheel, zoals een kampeerwinkel, een kantine of een ontvangstkantoor;

1.45 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.46 dagrecreatie:

Recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;

1.47 dak:

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.48 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

Een door het college van Burgemeester en wethouders aan te wijzen persoon of organisatie die beschikt over de in de beroepsgroep geldende kwalificaties;

1.49 detailhandel:

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

1.50 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie;

1.51 dierenverblijf:

Gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen;

1.52 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.53 eenheden:

Een verblijfsruimte binnen een complex of gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf;

1.54 erkende partij:

Een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.55 extensief recreatief medegebruik:

Een extensief recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatieve gebruik is toegestaan, zoals die vormen van dagrecreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, te weten wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een daarmee naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik, waarbij recreanten in relatief geringe aantallen mede gebruik maken van al dan niet aangelegde voorzieningen zoals wegen, paden, water en wateroevers;

1.56 functie:

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.57 garagebedrijf:

Een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.58 gebouw:

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

1.59 geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh);

1.60 geluidbelasting vanwege het spoorwegverkeer:

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in Besluit spoorweglawaai;

1.61 geluidgevoelige functies:

Functies zoals bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.62 geluidzoneringsplichtige inrichting:

Een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.63 glastuinbouwbedrijf:

Agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt;

1.64 groenblauwe mantel:

Gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische

hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en die deze verbinden;

1.65 groepsaccommodatie:

Een zelfstandige verblijfsaccommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van personen, tot uitdrukking komend in o.a. gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding.

1.66 grondgebonden veehouderij:

Veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

1.67 groothandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.68 GVE (groot vee-eenheid):

Eenheid waarmee de fosfaatproductie van landbouwhuisdieren wordt uitgedrukt en waarbij 1 GVE overeenkomt met de fosfaatproductie van één melkkoe;

1.69 hobbymatig houden van dieren:

Het telen van gewassen en/ of het houden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf of een bedrijfsmatige agrarische nevenfunctie;

1.70 hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen:

Teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, hoger dan 1,5 m en met een maximum hoogte van 4 m. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic-/foliekassen, -tunnels en -regenkappen;

1.71 hoofdfunctie:

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.72 hoofdgebouw:

Een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.73 horeca:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.74 horeca categorie 1:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

1.75 horeca categorie 2:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

1.76 horeca categorie 3:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

1.77 horeca categorie 4:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een partycentrum,

een café met dansvloer van enige omvang of een discotheek;

1.78 hotel:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

1.79 houtteelt:

De bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.80 hoveniersbedrijf:

Een bedrijf, dat primair gericht is op ontwerp, aanleg en onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen;

1.81 huishouden:

Eén of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling ervan.
Kamerverhuur wordt hieronder niet begrepen;

1.82 hydrologische waarde:

Gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied;

1.83 intensieve veehouderij:

Veehouderij met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

1.84 kampeermiddel:

1. Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.85 kantine:

Een gebouw of ruimte in een gebouw ten dienste van de op het perceel gelegen bestemming voor het nuttigen van maaltijden en overige consumpties door de gebruikers van de bestemming;

1.86 kantoor- en/of praktijkruimte:

Een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid;

1.87 kapel:

Een gedeeltelijk met wanden omsloten bouwwerk bestemd voor godsdienstbeoefening en voorzien van een eigen altaar en/of een heiligenbeeld;

1.88 kas:

Agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 m;

1.89 kelder:

Een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.90 kleinschalig kamperen:

Kleinschalige recreatieve activiteiten, uitsluitend gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij niet meer dan 15 kampeermiddelen aan de orde zijn;

1.91 kwetsbaar object:

Een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.92 lage (teelt)ondersteunende voorzieningen:

(Teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op of nabij de grond worden aangebracht, met een maximale hoogte van 1,5 m Hieronder wordt in ieder geval verstaan: containervelden (een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton of anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen) lage tunnels (halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen), insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies en vraatnetten;

1.93 landschapselementen:

Ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha;

1.94 landschapswaarden:

De aan een gebied toegekende waarde wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van bodem, water, terreinvormen, niet-levende en levende natuur en het menselijk grondgebruik in onderlinge samenhang en wisselwerking;

1.95 landschapsontwikkelingsgebied:

Een gebied dat aangeduid is voor een of andere vorm van landschapsontwikkeling. Voorbeelden zijn een RNLE, een zone beek-herstel, een landschapsecologische zone en een (robuuste) ecologische verbindingszone;

1.96 lichte bedrijvigheid:

Het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.97 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

Educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;

1.98 manege:

Een bedrijf dat gericht is op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/of pony's houdt, zulks in combinatie met een of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer e.d.), logies- en/of verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;

1.99 mantelzorg:

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

1.100 mestbewerking:

De toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.101 molen:

Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht;

1.102 molenbedrijf:

Bedrijf gericht op het gebruik van een molen als zodanig;

1.103 natuurwaarden:

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en/of fauna in relatie met de

bijbehorende abiotische randvoorwaarden (bodem, water, terreinvormen);

1.104 nevenactiviteit:

Activiteiten die in ruimtelijke opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een bouwperceel;

1.105 niet-intensieve veehouderij:

Een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, zoals de grondgebonden melkrundveehouderij;

1.106 ondergeschikte bouwdelen:

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.107 ondergeschikte detailhandel:

Beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;

1.108 opgraving:

De ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.109 opslag (statisch):

(Binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.110 paardenhouderij:

Een bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het fokken van paarden, het africhten van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (b.v. paardenstalling en paardenpension), het geven van paardrijlessen dan wel de handel in paarden;

1.111 perceelsgrens:

De grens van een perceel;

1.112 plaatsgebonden risico:

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.113 productiegebonden detailhandel:

Beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.114 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.115 raamprostitutie:

Een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituée tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.116 recreatief medegebruik:

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.117 recreatieve voorziening:

Voorzieningen bedoeld voor recreatief gebruik zoals musea, sportterreinen, speeltuinen, hondenoefenterreinen, dierenparken, openluchttheaters en groepsaccommodaties;

1.118 recreatiewoning:

Een gebouw, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.119 reëel agrarisch bedrijf:

Een agrarisch bedrijf met een omvang, passend bij ten minste een halve tot een volledige arbeidskracht, met aannemelijk perspectief op volwaardigheid;

1.120 rijbak:

Een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden;

1.121 ruimtelijke eenheid:

Complex van bij elkaar behorende bouwwerken;

1.122 risicovolle inrichting:

Een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.123 ruimtelijke kwaliteit:

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

1.124 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 ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.125 stacaravans:

Onderkomens, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dienen of kunnen dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen, en die door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over een korte afstand naar een vaste standplaats kunnen worden verreden, doch niet bestemd zijn om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze onderkomens wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt zijn om te worden verreden, worden zij aangemerkt als stacaravan;

1.126 stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

1.127 (teelt)ondersteunende voorzieningen:

(Teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik;

1.128 (teelt)ondersteunende kas:

Een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden. Hieronder vallen ook schuurkassen en permanente tunnel- of boogkassen (>1,5 m);

1.129 tijdelijke (teeltondersteunende) voorzieningen:

Teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten, regenkappen, palen, vraatnetten en boomteelthekken;

1.130 tuincentrum:

Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

1.131 uitbouw:

De vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.132 veehouderij:

Agrarisch bedrijf dat gericht is op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en/of pelsdieren;

1.133 verblijfsrecreatie:

Het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

1.134 verbrede landbouw:

Activiteiten bij een agrarisch bedrijf die voortvloeien uit de agrarische bedrijfsvoering en die ten dienste staan van het agrarische bedrijf zoals agro-toerisme, waaronder agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten en zorgboerderijen;

1.135 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.136 (vollegronds)teeltbedrijf:

Agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat gericht is op het telen van gewassen, met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.137 volwaardig agrarisch bedrijf:

Een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen, en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfseconomisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

1.138 voorgevel:

De naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel;

1.139 voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.140 voorgevelrooilijn:

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.141 waterhuishoudkundige voorzieningen:

Voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.142 werk:

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.143 winkel:

Een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de

uitoefening van detailhandel;

1.144 wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning conform het begrip 'woning'.

1.145 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat krachtens zijn indeling geschikt en bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.146 woonboerderij:

Een woning die bestaat uit een voormalig agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten;

1.147 zaalverhuur:

Een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is;

1.148 zoekgebied voor ecologische verbindingszone:

Gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd;

1.149 zorgvuldige veehouderij:

Veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- b. Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- c. Bebouwingspercentage:
Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;
- d. Bouwhoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil verticaal 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;
- e. Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
Tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
- f. Dakhelling:
Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;
- g. Goothoogte van een bouwwerk:
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- h. 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;
- i. 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;
- j. Peil:
 1. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

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

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. het behoud en het herstel van de visuele openheid met landschappelijke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - openheid';
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. hobbymatig houden van dieren en/ of het telen van gewassen;
- f. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- aa. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- bb. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder bergbezinkbassins;
- cc. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen;
- dd. tuinen, erven en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte en de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 10 m².

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, erven, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen als gebouwen uitsluitend erkers, balkons of luifels en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, aan een hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming worden gebouwd. Voor deze gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. De afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. De breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. De bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 2. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. De afstand tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Wegverkeer' mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. De bouwhoogte en de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 2 m en 10 m².

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, waarbij geldt dat, het aantal woningen per bouwvlak niet meer dan 1 mag bedragen;
- b. Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. Tuinen, erven en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven afmeting;
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven afmeting;
- e. De inhoud van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en exclusief kelders mag niet meer bedragen dan 1.000 m³.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag per woning niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. In afwijking van het bepaalde onder sub b en c bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' niet meer dan de aangegeven oppervlakte;
- e. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter de voorgevellijn;
- f. De goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- g. De oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- h. De bouwhoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 30 m²;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.

5.2.4. Voorwaardelijke verplichtingen

- a. Het verlenen van een bouwvergunning voor een hoofdgebouw op het perceel tussen Mariëndonkstraat 24 en 26 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' is pas mogelijk nadat de sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Mariëndonkstraat 40, zoals aangegeven op de kaart opgenomen in Bijlage 1 is gerealiseerd.
- b. Ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid gelden de volgende regels:
 - 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte overeenkomstig het bepaalde in de nota Parkeernormen Heusden 2016, zoals vastgesteld 17 mei 2016;
 - 2. indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen als bedoeld onder 1 gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.
- c. Ten behoeve van het voorzien in voldoende waterberging gelden de volgende regels:
 - 1. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt alleen verleend als is aangetoond dat op eigen terrein met de bouw wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en voorzien van de bestemming Wonen en/of Tuin meer bedraagt dan 300 m², mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 150 m²;
 - 2. Er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem en/of water en/of natuur en/of landschap en/of cultuurhistorie van het gebied, waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit hoofdstuk 4 van de Ontwikkelingsvisie buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli

2010 en aanvrager zich jegens de gemeente heeft verplicht om deze kwaliteitsverbetering uit te voeren en in stand te houden.

- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen ten behoeve van hobbymatige agrarische nevenactiviteiten onder de volgende voorwaarden:
 - 1. De maximale oppervlakte van bijgebouwen bedraagt 300 m²;
 - 2. Er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem en/of water en/of natuur en/of landschap en/of cultuurhistorie van het gebied, waarbij wordt getoetst aan de ontwerprichtlijnen uit hoofdstuk 4 van de Ontwikkelingsvisie buitengebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 juli 2010 en aanvrager zich jegens de gemeente heeft verplicht om deze kwaliteitsverbetering uit te voeren en in stand te houden.

Indien de kwaliteitsverbetering zoals voorgeschreven in artikel 5.3 sub a onder 2 en 5.3 sub b onder 2 niet of niet geheel uitvoerbaar blijkt te zijn voor initiatiefnemer, dan kan met het verzoek om afwijking van het plan slechts worden ingestemd indien een passende financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsfonds is verzekerd.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, gelden de volgende bepalingen:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. Er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;
- c. Detailhandel is niet toegestaan.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken op het perceel Mariëndonkstraat 40 ten behoeve van de bestemming "Wonen", ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' zonder de sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Mariëndonkstraat 40, zoals aangegeven op de kaart opgenomen in Bijlage 1;
- b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken op het perceel Mariëndonkstraat 40 ten behoeve van de bestemming "Wonen" zonder dat op eigen terrein wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening overeenkomstig de berekeningsmethode van de Keur danwel het daarop afgestemde gemeentelijke beleid.
- c. Het in gebruik nemen van een woning op het perceel tussen Mariëndonkstraat 24 en 26 en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' zonder de sloop van de bedrijfsbebouwing op het perceel Mariëndonkstraat 40, zoals aangegeven op de kaart opgenomen in Bijlage 1.
- d. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding "overige zone – voorwaardelijke verplichting" zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 van het bij deze regels behorende beplantingsplan.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen;
- b. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse hoogspanningsleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie dient te zijn gewaarborgd;
- b. het bevoegd gezag schriftelijk advies dient te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

6.4.2 Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de hoogspanningsvoorziening zijn gewaarborgd;

- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk voorafgaand advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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 de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. Een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. Een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 - 3. De verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 7.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

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

7.4.1. Werken en werkzaamheden

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

- a. Het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. Het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. Het scheuren van grasland;
- k. Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

7.4.2 Uitzonderingen

De in lid 7.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- 1. Plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- 2. Betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 100 m² en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- 3. Het normale onderhoud betreffen;
- 4. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- 5. Op archeologisch onderzoek zijn gericht.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - 1. De archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. Er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. De archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet of;
 - 3. De verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. Een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 500 m² en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. Een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 3. De verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 8.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

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

8.4.1. Werken en werkzaamheden

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

- a. Het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

- e. Het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. Het scheuren van grasland;
- k. Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

8.4.2 Uitzonderingen

De in lid 8.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- 1. Plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- 2. Betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 500 m² en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- 3. Het normale onderhoud betreffen;
- 4. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- 5. Op archeologisch onderzoek zijn gericht.

8.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 - 1. De archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. Er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. De archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet of;
 - 3. De verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - archeologie 3 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat een geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. Een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 5.000 m² en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. Een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning een, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
 - 3. De verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 9.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

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

9.4.1. Werken en werkzaamheden

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

- a. Het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. Het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. Het scheuren van grasland;

- k. Het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

9.4.2 Uitzonderingen

De in lid 9.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. Plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
2. Betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 5.000 m² en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
3. Het normale onderhoud betreffen;
4. Mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. Op archeologisch onderzoek zijn gericht.

9.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 9.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 1. De archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. Er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. De archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan een of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet of;
 3. De verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - archeologie 4 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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 Ondergronds bouwen

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. Ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. De diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting;
- b. Het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. Het gebruik van een woning voor de huisvesting anders dan van een huishouden.

12.2 Niet strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt niet begrepen:

- a. Het gebruik van woningen voor recreatieve verblijfsvoorzieningen in de vorm van 'bed & breakfast', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
 1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de hoofdbebouwing en de daaraan gebouwde of vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 50 m²;
 2. Het aantal personen ten behoeve van wie de recreatieve verblijfsvoorzieningen wordt uitgeoefend mag niet meer bedragen dan 10;
 3. Er dient minimaal 1 parkeerplaats per 12 m² van de onder a genoemde gezamenlijke vloeroppervlakte te worden gerealiseerd op eigen terrein;

12.3 Afwijken van gebruiksregels

12.3.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder b en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- d. Het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.3.2 Afwijken ten behoeve van de huisvesting arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. wordt voldaan aan het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2020', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heusden op 15 december 2020;
- b. indien het beleid als bedoeld onder a gedurende de planperiode van het bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met deze wijziging.

12.3.3 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van maximaal 5 personen, niet zijnde arbeidsmigranten en/of seizoenarbeiders, in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), mits:

- a. in een bestaande grondgebonden woning;
- b. maximaal 5% van de woningen in een straat, hieronder niet begrepen woningen in appartementen- of flatgebouwen, wordt aangewend voor de huisvesting anders dan van een huishouden, waarbij aan eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties (> 5 personen) een factor twee wordt toegekend;
- c. sprake is van minimaal twee woningen tussen de woningen die aangewend worden voor de huisvesting anders dan van een huishouden;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- e. sprake is van een verblijfsruimte van minimaal 12 m² per persoon;
- f. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- g. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

12.3.4 Afwijken ten behoeve van gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 onder c voor het gebruik van een woning voor de huisvesting van personen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, een psychiatrisch ziektebeeld of psychosociale problemen of andere, tijdelijke opvang hulpbehoevenden, mits:

- a. het betreft maximaal 12 personen, met inbegrip van de eventuele huisvesting van begeleiding en toezicht;
- b. het alles is gericht op zelfstandige bewoning;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de parkeernormen van het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Heusden 2016 (vastgesteld 17 mei 2016) met inbegrip van eventuele wijzigingen daarop gedurende de planperiode;
- d. een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd;
- e. de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog is;
- f. buurtoverleg heeft plaatsgevonden en wordt aangetoond dat het resultaat daarvan bij de planontwikkeling is betrokken.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. Van deze regels 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. Van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. De inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. De bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

- c. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1. Ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 - 2. Ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 - 3. Ten behoeve van windturbines tot niet meer dan 20 m;
 - 4. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- d. Van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,26 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregel

14.1 Beperkingen veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van natuur en woonconcentraties, door het stellen van regels met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van de niet-intensieve veehouderij en de intensieve veehouderij.

14.2 overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied' geldt dat de gelijknamige aanduiding in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant overeenkomstig de aanduiding in dit plan moet zijn verwijderd.

14.3 overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied' geldt dat de gelijknamige aanduiding in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant overeenkomstig de aanduiding in dit plan moet zijn toegevoegd.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

- c. Lid a 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.

15.2 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 lid 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 lid 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. Lid 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Mariëndonkstraat 40 en ongenummerd te Elshout'.

Bijlage bij regels