

BESTEMMINGSPLAN KRUIS 5 EN 5A EN SCHEPENBANK ONG. HEEZE GEMEENTE HEEZE-LEENDE

REGELS

Crijns Rentmeesters bv

Januari 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd	11
3.1	Bestemmingsomschrijving	11
3.2	Bouwregels	11
3.2.1	Hoofdgebouwen	11
3.2.2	Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen	12
3.2.3	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12
3.2.4	Ondergrondse bouwwerken	12
3.3	Specifieke gebruiksregels	13
3.3.1	Strijdig gebruik	13
3.4	Afwijken van de gebruiksregels	13
3.4.1	Afwijken m.b.t. ondersteunende horeca	13
Artikel 4	Tuin	14
4.1	Bestemmingsomschrijving	14
4.2	Bouwregels	14
4.2.1	Hoofdgebouwen	14
4.2.2	Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen	14
4.2.3	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	15
4.3	Afwijken van de bouwregels	15
Artikel 5	Wonen	16
5.1	Bestemmingsomschrijving	16
5.2	Bouwregels	16
5.2.1	Hoofdgebouwen	16
5.2.2	Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen	17
5.2.3	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	17
5.2.4	Ondergrondse bouwwerken	17
5.2.5	Openlucht zwembad	18
5.3	Specifieke gebruiksregels	18
5.3.1	Strijdig gebruik	18
5.3.2	Aan-huis-verbonden beroep	18
5.3.3	Voorwaardelijke verplichting sanering	18
Artikel 6	Waarde - Archeologie 1	19
6.1	Bestemmingsomschrijving	19
6.2	Bouwregels	19
6.2.1	Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen	19
6.3	Nadere eisen	19
6.4	Afwijken van de bouwregels	19
6.4.1	Afwijken	19
6.4.2	Voorwaarden	20
6.4.3	Advies	20
6.5	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	20
6.5.1	Verboden werken en werkzaamheden	20
6.5.2	Uitzonderingen	21
6.5.3	Toelaatbaarheid	21
6.5.4	Advies	22

Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	23
7.1	Bestemmingsomschrijving	23
7.2	Bouwregels	23
7.2.1	Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen	23
7.3	Nadere eisen	23
7.4	Afwijken van de bouwregels	23
7.4.1	Afwijken	23
7.4.2	Voorwaarden	24
7.4.3	Advies	24
7.5	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	24
7.5.1	Verboden werken en werkzaamheden	24
7.5.2	Uitzondering	25
7.5.3	Toelaatbaarheid	25
7.5.4	Advies	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 9	Algemene bouwregels	28
9.1	Bestaande afwijkende maatvoering	28
9.2	Parkeereis en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen	28
9.2.1	Parkeereis	28
9.2.2	Afmetingen	28
9.2.3	Laden en lossen	28
9.2.4	Afwijken	29
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	30
10.1	Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging	30
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	31
11.1	Algemeen	31
11.2	Aan-huis-verbonden bedrijf	31
11.3	Bed & breakfast	32
11.4	Internetverkoop	32
11.5	Mantelzorg	33
11.6	Ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	34
Artikel 12	Overgangsrecht	34
12.1	Overgangsrecht bouwen	34
12.2	Overgangsrecht gebruik	34
12.3	Hardheidsclausule	34
Artikel 13	Slotregel	35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kruis 5 en 5a en Schepenbank ong. Heeze' met identificatienummer NL.IMRO.1658.BPkruis5en5a-on01 van de gemeente Heeze-Leende;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, niet gericht op consumentenverzorging, 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. Gastouder als bedoeld in de Wet Kinderopvang en Kwaliteitseisen Peuterspeelzalen (WKKP) is hieronder begrepen;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning met een zelfstandige woonvoorziening waarin een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

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

1.13 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;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 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;

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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;

1.20 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

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

1.21 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 met uitzondering van supermarkten. Bedrijven gericht op consumentenverzorging, zoals kappers, schoonheidsspecialisten en nagelstudio's zijn hieronder begrepen;

1.22 dienstverlening:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, gelet op die bestemming, het belangrijkste is;

1.25 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderling verbondenheid;

1.26 landschapselementen:

de verzameling van landschappelijke beplantingen en kleine natuurelementen, welke onderdeel uitmaken van het lokaal landschappelijk raamwerk;

1.27 kamerverhuur:

de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet;

1.28 kantoor:

een locatie die dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.29 landschappelijke waarden:

het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.30 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.31 mantelzorg:

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

1.32 natuurlijke waarden:

de waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;

1.33 ondergeschikte detailhandel:

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

1.34 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 2 wanden;

1.35 peil:

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen:
het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- b. bij nieuw te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde:
de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- c. bij bestaande gebouwen:
een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer;

1.36 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.37 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is 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;

1.38 vloeroppervlak:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.39 voorgevel:

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekgevel is er slechts sprake van één voorgevel);

1.40 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.41 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;

1.42 woning:

een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde bouwperceel zijn of mogen worden opgericht op grond van een 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 (gedeelte van) gebouwen die volledig onder maaiveld zijn gelegen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het 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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoor;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van kinderdagverblijven.

met de daarbij behorende:

- d. erven en terreinen;
- e. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.2 *Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
- f. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen, balkons, luifels, overkappingen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
 2. de hoogte (met uitzondering van balkons) niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
 3. de hoogte van de onderdoorgang onder een balkon niet minder bedraagt dan 2,60 meter;
 4. de hoogte van de wand van een balkon maximaal 1,50 meter hoog is;
 5. de gezamenlijke 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 minder bedraagt dan 6 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6 meter;
 6. de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw is maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw is maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. de bouw van antennes is toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw, mits de hoogte maximaal 15 m bedraagt.

3.2.4 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de buitenruimte voor opslag;
- c. het gebruik van panden voor kamerverhuur.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken m.b.t. ondersteunende horeca

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 ten behoeve van ondersteunende horeca, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de toegang tot de horeca-activiteit uitsluitend via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit verloopt. Ten behoeve van de horeca-activiteit mag geen aparte ingang worden opgericht.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende;
- b. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Op of in deze gronden zijn geen hoofdgebouwen toegestaan;

4.2.2 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen, balkons, luifels, overkappingen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
 - 2. de hoogte (met uitzondering van balkons) niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
 - 3. de hoogte van de onderdoorgang onder een balkon niet minder bedraagt dan 2,60 meter;
 - 4. de hoogte van de wand van een balkon maximaal 1,50 meter hoog is;
 - 5. de gezamenlijke 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 minder bedraagt dan 6 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6 meter;
 - 6. de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.
- b. overkappingen mogen tot 1,50 meter voor de voorgevellijn, maar niet voor de voorgevel, worden gebouwd, mits de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 3,00 meter bedraagt en het binnen de bestemming Tuin gebouwde deel van de overkapping niet met enige wand omsloten is;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en toegestaan worden dat erkers, entreeportalen, luifels en overkappingen mogen worden gebouwd achter de voorgevellijn, 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. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet met aan huis-verbonden-beroep, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

met de daarbij behorende

- b. erven en terreinen;
- c. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale inhoud voor woningen bedraagt 1.000 m³, met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend;
- c. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneen' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal:
 - 1. 3 m bij vrijstaande woningen;
 - 2. 2 m bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen aan één zijde, met dien verstande dat op hoeksituaties een afstand van 3 m geldt.

5.2.2 *Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen en bijgebouwen dienen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aaneen', op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. overkappingen mogen tot 1,50 meter voor de voorgevellijn, maar niet voor de voorgevel, worden gebouwd, mits de afstand tot de voorste perceelgrens minimaal 3,00 meter bedraagt en het voor de voorgevellijn gebouwde niet met enige wand omsloten is;
- c. de totale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per woning niet meer bedragen dan:
 1. 75 m²: bij een perceelsgrootte tot 500 m², waarbij geldt dat maximaal 50% van het perceel mag worden bebouwd.
 2. 100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m² tot 2.000 m²;
 3. 120 m²: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum oppervlak'.
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- f. tot een afstand van 25,00 meter achter de voorgevellijn moet, bij vrijstaande woningen, aan één zijde van het perceel een zone van minimaal 3,00 m uit de zijdelingse perceelgrens vrij blijven van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- g. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt minimaal 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw is maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw is maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. de bouw van antennes is toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw, mits de hoogte maximaal 15 m bedraagt.

5.2.4 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

5.2.5 *Openlucht zwembad*

Voor het bouwen van een onoverdekt zwembad gelden de volgende regels:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, op een afstand van niet meer dan 50 meter;
- b. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is minimaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m² ;
- d. per bouwperceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- e. het zwembad mag niet hoger zijn dan 1 meter;
- f. de ondergrondse bouwdiepte van het zwembad bedraagt maximaal 2,5 meter.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

5.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. het splitsen van woningen in meerdere woningen;
- c. het gebruik van panden voor kamerverhuur;
- d. het gebruik van de woning als recreatiewoning.

5.3.2 *Aan-huis-verbonden beroep*

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 45 m²;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.3.3 *Voorwaardelijke verplichting sanering*

Van de functie wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - saneringslocatie' mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming de BUS melding heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern en linten) 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. 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 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a. kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 4,00 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken, 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van 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.

6.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

6.4.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 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 een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

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 1' 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, dieper dan 0,30 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- 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 onder maaiveld.

6.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.5.1 is niet van toepassing:

- a. de verstoring zich beperkt tot 0,30 meter onder het oppervlak;
- b. indien de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 250 m²;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. 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;
- 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 binnen een afstand van maximaal 4,00 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 6.5.1;
- h. voor zover uit objectieve gegevens blijkt dat de grond tot op het gewenste af te graven niveau al geroerd is.

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.5.1 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 aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet worden geschaad.
- b. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in 6.5.3 onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen);
- c. voor zover de in 6.5.1 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 oprichting van het bouwwerk 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.

6.5.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5.1 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 een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' (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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. 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 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdek ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 4,00 meter uit 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, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

7.4.3 Advies

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

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

7.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

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 2' 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, dieper dan 0,30 meter en bij esdekken dieper dan 0,50 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- 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 en bij esdekken 0,50 meter onder maaiveld.

7.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.5.1 is niet van toepassing:

- a. de verstoring zich beperkt tot 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken onder het oppervlak;
- b. indien de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 500 m²;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. 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;
- 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 binnen een afstand van maximaal 4,00 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 7.5.1;
- h. voor zover uit objectieve gegevens blijkt dat de grond tot op het gewenste af te graven niveau al geroerd is.

7.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet worden geschaad.
- b. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in 7.5.3 onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen);
- c. voor zover de in 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.1 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 een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan met een verleende omgevingsvergunning toegestane afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in Hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan met een verleende omgevingsvergunning toegestane afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van (her)bouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de (her)bouw op dezelfde plaats plaatsvindt, waarbij de afwijking niet groter mag zijn dan de vergunde situatie.

9.2 Parkeereis en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

9.2.1 Parkeereis

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor uitbreiding van bebouwing en/of voor wijziging van functies, geldt de regel dat voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan dat:

- wordt voldaan aan de normen die zijn vastgelegd in de 'Parkeervisie gemeente Heeze-Leende' (bijlage 1 bij de regels), en
- indien de 'Parkeervisie gemeente Heeze-Leende' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, gelden de normen conform de gewijzigde parkeervisie en dient hieraan te worden voldaan.

9.2.2 Afmetingen

De in 9.2.1 bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen:

- a. van bedoelde parkeerruimten bij langsparkeren ten minste 1,80 meter bij 5,00 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen;
- b. van bedoelde parkeerruimten bij haaksparkeren ten minste 2,40 meter bij 5,00 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen;
- c. van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte -voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst- ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

9.2.3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien binnen de bestemming op eigen terrein.

9.2.4 *Afwijken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.3:

- a. en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Een omgevingsvergunning voor het oprichten van nieuwe woningen zoals bepaald in Artikel 5 wordt alleen verleend als:

- a. er op het bouwperceel voorzien is in regenwaterberging, welke regenwater vertraagd infiltreert en werkend aanwezig is.
- b. de waterberging als bedoeld in sub a heeft een bergingsopgave van ten minste 0,015 m³ per vierkante meter verhard oppervlak.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het volgende:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van de hoofdbouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten goothoogte voor de hoofdbouw;
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de hoogte ten hoogste 5 meter is;
- d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de hoogte ten hoogste 2,5 meter is.

11.2 Aan-huis-verbonden bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels om toe te staan dat een aan-huis-verbonden bedrijf in of bij een woning mogelijk is, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 45 m²;
- b. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt ondergeschikt aan en in direct verband met de lichte bedrijvigheid;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

11.3 Bed & breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning of bijgebouwen bij de woning voor bed and breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden bedraagt acht, met een maximum verblijfsduur van 14 dagen;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- g. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- h. de maximale oppervlakte in totaal 75 m² bedraagt, met dien verstande dat maximaal 50% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw ten behoeve van de Bed & Breakfast in gebruik mag zijn.

11.4 Internetverkoop

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels ten behoeve van het gebruik van ruimten voor internetverkoop, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen showroom of andersoortige winkelopstelling aanwezig zijn;
- b. het assortiment is alleen te bezichtigen via internet of catalogus;
- c. fysiek bezoek door klanten is niet toegestaan;
- d. de vestiging mag niet leiden tot onveilige c.q. overlastgevende (verkeers)situaties;
- e. wanneer de functie uitgeoefend wordt in of bij een woning mag de omvang van de activiteit niet meer bedragen dan 45 m² en moet de activiteit worden uitgeoefend door de bewoner.

11.5 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg, blijkend uit een advies van een terzake deskundige;
- b. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80 m²;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw dat wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte niet meer dan 20 m bedraagt.

De omgevingsvergunning zoals hierboven vermeld kan worden ingetrokken als de noodzaak voor mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.6 Ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken ten behoeve van parkeren buiten het bouwvlak, mits:

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 4 meter onder peil bedraagt.
- b. er geen blijvende verstoring van de waterhuishouding plaatsvindt. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwen

- 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.

12.2 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 in 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 onder 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.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kruis 5 en 5a en Schepenbank ong. Heeze'.