

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	14
3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	18
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	20
4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 11	Overgangsrecht	21
Artikel 12	Slotregel	22

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Nieuwe Erven 40 te Liempde” met identificatienummer NL.IMRO.0757.BP07NweErven40.OTW1 van de gemeente Boxtel;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan een beperkt aantal personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 bedrijf aan huis

bedrijfsmatige activiteiten, die door hun beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroepen aan huis daaronder niet begrepen;

1.11 beroep aan huis

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, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen;

1.12 bestaand

- a voor zover dit betrekking heeft op bebouwing, gaat het om de oppervlakte van de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b voor zover dit betrekking heeft op het gebruik van grond en opstallen, gaat het om het gebruik zoals dat aanwezig was op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.16 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;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

- 1.22 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.23 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.24 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.25 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.26 gevellijn**
de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;
- 1.27 groothandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan bedrijven, instellingen of personen ter aanwending in een of andere beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.28 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.29 kantoor**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.30 mantelzorg**
het bieden van hulp bij het dagelijks functioneren, die vrijwillig en onbetaald, buiten organisatorisch verband, wordt verleend aan personen uit het sociale netwerk die – door welke oorzaak dan ook – vrij ernstige fysieke, verstandelijke of psychische beperkingen hebben. Voor personen die 65 jaar en ouder zijn, wordt geen indicatie noodzakelijk geacht;
- 1.31 omgevingsvergunning voor het afwijken**
omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;
- 1.32 omgevingsvergunning**
een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

1.33 open bebouwing

bebouwing welke wordt gekenmerkt door vrijstaande hoofdgebouwen;

1.34 openbaar toegankelijk gebied

wegen, water en openbaar groen (parken, plantsoenen en speelveldjes) die het gehele jaar - of een groot deel daarvan - voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.35 overkapping

Een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten ruimte van lichte constructie. Indien een overkapping aangebouwd is aan een gebouw mag een overkapping maximaal 2 niet eigen wanden hebben. Eigen wanden zijn dan niet toegestaan. Indien een overkapping niet is aangebouwd aan een gebouw mag een overkapping maximaal 1 eigen wand hebben;

1.36 peil

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.37 prostitutie

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

1.38 seksinrichting

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

1.39 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.40 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.41 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

1.42 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, wa-

terberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.43 *woning*

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Vanuit een woning mag geen detailhandel, horeca of groothandel plaatsvinden. Tevens mag er geen seksinrichting en/of escortbedrijf worden opgericht;

1.44 *zijdelingse perceelsgrens*

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 afstand tot de zijdelingse perceelgrens

De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

- b erven;
- c parkeervoorzieningen;
- d overige verhardingen.
- e alsmede voor erven, parkeren op eigen erf en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van voor de voorgevellijn van en aansluitend aan woningen gelegen:
 - 1 erkers, serres en andere gebouwen op de begane grond;
 - 2 luifels en dakoverstekken;
 - 3 balkons;
- b onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de breedte bedraagt aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 3,5 meter;
 - 2 de maximale bouwhoogte bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping + 0,25 meter van het hoofdgebouw;
 - 3 de maximale diepte gemeten vanaf de voorgevel bedraagt 25% van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens, met een maximum van 1,5 meter;
 - 4 op een uitbouw is een afscheiding toegestaan met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant uitbouw.

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 maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b in afwijking van het bepaalde onder a mag, in het geval van tuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- c de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn is toegestaan;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

3.2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 wordt in ieder geval gerekend:

- a het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;

met de daarbijbehorende:

- b tuinen en erven;
- c parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaande woningen;
- c de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1 voor vrijstaande hoofdgebouwen 3 meter aan beide zijden;
 - 2 indien de afstand in de bestaande situatie minder bedraagt dan de hiervoor genoemde afstanden, geldt deze afstand als minimale afstand;
- d de goot- en bouwhoogte mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter;
- c de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e buiten het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage 50%, waarbij het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 20%

van de oppervlakte van het bouwperceel met een minimum van 50 m² per hoofdgebouw tot een maximum van 150 m² per hoofdgebouw:

- f de minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter.

4.2.3 Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.
- c in afwijking van het bepaalde onder a mag, in het geval van tuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.2 voor een hoger aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a het een bijbehorend bouwwerk betreft dat is aangebouwd aan het hoofdgebouw;
- b het bijbehorend bouwwerk ten minste 3 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

4.3.2 Erfafscheiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor een hogere erfafscheiding voor de voorgevellijn, met dien verstande dat:

- a de hoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 8 wordt in ieder geval gerekend:

- a permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b bedrijf aan huis;
- c bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van kamerbewoning;
- d een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- e bed & breakfast;
- f seksinrichtingen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4 sub a en c voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a aangetoond wordt dat een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak hoeft niet te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- b op het perceel al een woning aanwezig is;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d per woning maximaal één keer mag worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van inwoning voor mantelzorg;
- e inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is of niet haalbaar, dit laatste met inachtneming van alle overige bepalingen;
- f maximaal 80 m² en 240 m³ van hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

4.5.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4 sub e voor het gebruik van een deel van de woning als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a een bed & breakfast uitsluitend toegestaan is bij grondgebonden woningen;
- b er maximaal 4 slaapplekken worden aangeboden;
- c in afwijking van sub b mag ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' het aantal slaapplekken niet meer bedragen dan 8;
- d er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven; het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- g er per kamer 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig dient te zijn;
- h maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik mag zijn.

4.5.3 Bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.4 sub b voor het gebruik van een deel van hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken als bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 het afwijken niet mogelijk is voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;

- 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- 3 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;
- 4 het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- 5 parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- 6 detailhandel mag alleen plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het bedrijf aan huis;
- 7 detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan;
- 8 maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 150 m².

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning

- a de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c het bevoegd gezag verleent de vergunning indien daar naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a in de situatie als bedoeld in 5.2.1 onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;

- 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b indien het bepaalde onder 5.2.2 onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.2.1 en 5.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
- b een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter;
- d werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwortelen van gronden;
- b het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschroeiing;
- e het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige partijen;
- f het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;

- k het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m het aanleggen van een drainagestelsel en een beregeningsinstallatie.

5.3.2 Uitzondering

- a het verbod als bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1 maximaal 0,4 meter diep reikanten opzichte van het maaiveld en daarbij een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m²;
 - 2 ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - 3 het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - 4 het normale agrarisch waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,4 meter onder maaiveld wordt geroerd;
 - 5 plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 - 6 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;³
 - 7 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b het verbod als bedoeld in 5.3.1 is ook niet van toepassing indien de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal, waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 5.3.1 onder h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld, waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente in voldoende mate is vastgesteld;
- b een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2 de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
 - 3 schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

- 5.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden
- a in de situatie als bedoeld onder 5.3.3 onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 - b indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, die bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt en er geen plangrenzen worden overschreden.

7.2 *Bestaande afstanden en maten*

- a indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b in die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde onder sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

7.3 *Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening*

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

7.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Ten aanzien van het bouwen geldt dat indien er sprake is van een toename van meer dan 250 m² aan verhard oppervlak er hydrologisch neutraal gebouwd moet worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Verder wordt in ieder geval onder strijdig gebruik bedoeld (proef)boringen naar gas waaronder schaliegas.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de bestemmingsbepalingen 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;
- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, luchtwassers en lichtkappen, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de verhoging maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2 de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- e de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

9.2 Zend- en ontvang- en/of sirenemasten

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van zend- en ontvang- en/of sirenemasten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - 1 op gebouwen, niet zijnde woningen;

- 2 langs snelwegen (in de nabijheid van bruggen, viaducten of benzinestations);
- 3 op bedrijventerreinen (in de nabijheid van bruggen, viaducten of benzinestations)
- 4 op sportparken.
- b installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - 1 indien het (radiografisch) onderbouwd is;
 - 2 indien het landschappelijk ingepast is;
 - 3 indien de keuze voor de mast (vakwerkmast of prikmast) en de hoogte gemotiveerd is;
 - 4 op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - 5 tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en er geen plangrenzen worden overschreden.
- b overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

10.2 Toevoegen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan gronden de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 5' toe te kennen, onder de voorwaarde dat uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden of archeologische verwachtingswaarden aanwezig zijn die deze bescherming behoeven.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder sub 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 overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 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 onder 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 onder sub 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 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Nieuwe Erven 40 te Liempde".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....