



Bestemmingsplan

Oosterhout, Hoge Wei

Bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: 25 Maart 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0108OOSThogewei-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, Hoge Wei

Datum

25 Maart 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	15
Artikel 6	Water	18
Artikel 7	Wonen - 1	19
Artikel 8	Wonen - 2	26
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting	31
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	34
Artikel 11	Waterstaat - Waterlopen	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 13	Algemene bouwregels	38
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	42
Artikel 17	Overgangsrecht	42
Artikel 18	Slotregel	43

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Ontwerp drainage
Bijlage 2	Parkeernormering
Bijlage 3	Kaart peilhoogten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei met identificatienummer NL.IMRO.1734.0108OOSThogewei-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 begane grondvloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.11 bestaand:

- a. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijenbouwwoning, meergezinswoning, vrijstaande of dubbele woning, waarbij:

- a. onder een rijwoning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder een meergezinswoning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- c. onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d. onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

1.23 carport:

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.24 detailhandel:

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

1.25 detailhandel volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en - machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

1.26 erf:

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak;

1.27 evenement:

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week;

1.28 geaccidenteerd terrein:

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

1.29 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt;

1.30 hoofdbouwmassa:

van een vrijstaande woning: het hoofdgebouw;

van een dubbele woning: het gebouw dat alle hoofdgebouwen, voor zover deze aaneen zijn gebouwd, omvat;

1.31 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.32 huishouden:

een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen;

1.33 kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

1.34 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.35 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

1.36 kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

1.37 mantelzorg:

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, in een woning of bijbehorend bouwwerk aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.38 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

1.41 ondergronds:

onder peil;

1.42 onderkomens:

voor verblijf geschikt, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.43 overig bouwwerk

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

1.44 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten van de constructie onderdeel uitmakende wand;

1.45 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.46 peil:

- a. het vloerpeil dat is aangegeven op de kaart peilhoogten zoals opgenomen in bijlage 3, met dien verstande dat indien ter plaatse van de bebouwing meerdere vloerpeilen zijn aangegeven het vloerpijl van toepassing is dat is aangegeven bij de entree van de woning;
- b. in gevallen waarin geen vloerpeil is aangegeven:
 1. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
 2. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
 3. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 4. in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
 5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein;

1.47 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.48 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

1.49 prostitutie:

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

1.50 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of bijbehorend bouwwerk, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.51 recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals een tennisbaan en golfafslagplaats, met dien verstande dat een zwembad hier niet onder wordt verstaan;

1.52 seksinrichting:

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

1.53 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

1.54 verblijfsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar verblijfsgebied, zoals pleinen, parken, plantsoenen, speelvoorzieningen, bankjes en dergelijke;

1.55 verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

1.56 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.57 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd;

1.58 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, houdende vaststelling van nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.59 woning:

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

1.60 woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de breedte van een bouwwerk:

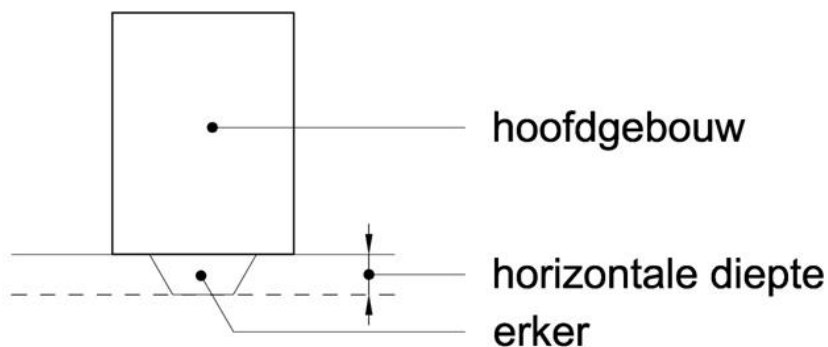
de breedte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het bouwwerk);

2.5 de diepte van een bouwwerk:

de diepte van een bouwwerk wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;



2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak; de goothoogte wordt dan gemeenten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.10 hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. straatmeubilair;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. in- en uitritten;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. evenementen;
- k. parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- l. uitsluitend waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- m. hondenuitlaatplaatsen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

3.2.2

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.2.3

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.4

Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen, speelvoorzieningen en beeldende kunstwerken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 250 m² zijn niet toegestaan.

3.4.2

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

3.4.3

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 16.3.

3.4.4

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat er nieuwe speelplaatsen en verhardingen ten behoeve van speelplaatsen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en fiets- en voetpaden mogen worden aangelegd;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- f. kiosken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

3.5.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 teneinde jongeren ontmoetingsplekken met bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per bouwwerk;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- e. jongeren ontmoetingsplekken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Groen wijzigen in de bestemming Tuin. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 4 wordt in acht genomen;
- b. de goede en veilige verkeersafwikkeling moet in stand blijven.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede overhangende bouwdelen en bijbehorende bouwwerken bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

4.2.2

Bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw, mag de breedte:
 1. bij rijenwoningen maximaal 60% van de breedte van die gevel bedragen;
 2. bij vrijstaande en dubbele woningen maximaal 85% van de breedte van die gevel bedragen;
- c. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
- d. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.

4.2.3

Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende gronden zijn toegestaan mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.2.4

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen maximaal 1 m;
- b. op de overige gronden maximaal 3,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

4.2.5

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidswerende voorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

5.2.2

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.2.3

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 50 m².

5.4.2

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 16.3.

5.4.3

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

5.5.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 teneinde jongeren ontmoetingsplekken met bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per bouwwerken;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

5.5.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.1 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Verkeer - Verblijf wijzigen in de bestemming Tuin. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 4 wordt in acht genomen;
- b. de goede en veilige verkeersafwikkeling moet in stand blijven.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. vijvers;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in maximaal 100 woningen ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke bouwaanduiding - mg'	meergezinswoning
'specifieke bouwaanduiding - ry'	rijenwoning
'specifieke bouwaanduiding - vd'	vrijstaand of dubbele woning
'specifieke bouwaanduiding - vd of ry'	vrijstaand, dubbele woning of rijenwoning

b. nutsvoorzieningen;

c. parkeervoorzieningen;

d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

e. evenementen;

f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, achterpaden, ontsluitingswegen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1

Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zijn uitsluitend woningen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak';

b. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

7.2.3

Voor het bouwen van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte aangegeven goothoogte;

b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte aangegeven bouwhoogte;

c. bij hoofdgebouwen ten behoeve van meergezinswoningen zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan;

d. het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen ten behoeve van meergezinswoningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal;

e. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen voorts aan het volgende te voldoen:

specifieke bouwaanduiding	bouwtype	max. goothoogte (meters)	max. bouwhoogte (meters)	max. bebouwde opp. erf (tot 200 m ²)	max. bebouwde opp. erf (200-500 m ²)	max. bebouwde opp. erf (groter dan 500 m ²)	aanvullende eisen
VD	woningen	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	bijbehorende bouwwerken	3,3	4,5	60 m ²	90 m ²	120 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn

bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei

	niet zijnde carports						max. 50% van het erf bebouwd
	carports	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
VD of RY	woningen	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	bijbehorende bouwwerken niet zijnde carports	3.3	4,5	60 m ²	90m ²	120 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
	carports	3.3	3,3	30 m ²	30 m ²	30m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
RY	woningen	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	bijbehorende bouwwerken niet zijnde carports	3.3	3,3	60 m ²	90 m ²	120 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
	carports	3.3	3.3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
MG	woning	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

VD = Vrijstaand of Dubbelwoning

VD of RY = Vrijstaand, Dubbelwoning of Rijenwoning

RY = Rijenwoning

MG = Meergezinswoning

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte' geldt in afwijking van het bepaalde in sub e een maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken van 4 m.

7.2.4

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

7.2.5

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de naar de weg gekeerde bouwgrans, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrans, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrans, mag niet meer bedragen dan 3 m;

7.2.6

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.3 onder a en b;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder e en worden toegestaan dat de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports wordt vergroot tot 100 m² mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

7.3.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3.4

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.5, onder a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 7.2.5 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.4.2

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien omgevingsvergunning ex artikel 7.5.5 wordt verleend.

7.4.3

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in artikel 7.6.2

7.4.4

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 7.5.1.

7.4.5

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voor zover omgevingsvergunning als bepaald in artikel 7.5.2 is verleend.

7.4.6

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 16.3.

7.4.7

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.5.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- b. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- c. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- d. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- e. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtertergrens bedraagt minimaal 5 m.

7.5.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.7 onder a (strijdig gebruik) en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
- c. er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
- d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- g. er ontstaat geen zelfstandige woning.

7.5.4 *Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.3 vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.5.5

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.2 teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere bouwwijze toe te staan, dan de ter plaatse van de aanduiding aangegeven bouwwijze, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. de maximale goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen tevens mogen worden gewijzigd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- g. in het geval er door de wijziging van bouwwijze meer woningen worden toegestaan, met dien verstande dat het totaal aantal woningen maximaal 100 bedraagt, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
 1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 2. uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan;
 3. uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw;
 4. uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

7.6.2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden aan te duiden tot 'kamerverhuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in maximaal 4 woningen met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande of dubbele woningen zijn toegestaan;
 - b. nutsvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. evenementen;
 - f. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, achterpaden, ontsluitingswegen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1

Op de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van de hoofdbouwmassa bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte van de hoofdbouwmassa bedraagt maximaal 13 m;
- d. bijbehorende bouwwekren mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

8.2.3

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2, onder b en c gelden voor het bouwen van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande woning' de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 m;
- c. de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking, deels platte afdekking) mag niet worden gewijzigd.

8.2.4

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, binnen het erf bedraagt:
 1. voor zover de oppervlakte van het erf kleiner of gelijk is dan 200 m²: 60 m²;
 2. voor zover de oppervlakte van het erf groter is dan 200 m² en kleiner of gelijk is dan 500 m²: 90 m²;
 3. voor zover de oppervlakte van het erf groter is dan 500 m²: 120 m²;met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
- d. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports, worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn;
- e. het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal 50%.

8.2.5

Voor het bouwen van carports gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- c. het bepaalde in artikel 8.2.4 onder d en e van toepassing is.

8.2.6

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.2.7

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 3 m;

8.2.8

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2.2 onder b en c;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.3.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.4 onder c en worden toegestaan de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, niet zijnde carports wordt vergroot tot 100 m² mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

8.3.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder c en een andere dakvorm dan de bestaande dakvorm toestaan.

8.3.4

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.6 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.3.5

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.7, onder a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 8.2.7 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.4.2

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien omgevingsvergunning ex artikel 8.5.5 wordt verleend.

8.4.3

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in artikel 8.6.

8.4.4

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 8.5.1.

8.4.5

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voor zover omgevingsvergunning als bepaald in artikel 8.5.2 is verleend.

8.4.6

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 16.3.

8.4.7

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.4, teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, waar deze niet op de kaart is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.5.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- b. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- c. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- d. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- e. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

8.5.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.7 onder a (strijdig gebruik) en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
- c. er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
- d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- g. er ontstaat geen zelfstandige woning.

8.5.4 *Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.3 vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.5.5

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.2 teneinde binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden aan te duiden tot 'kamerverhuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 8), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

9.2 Bouwregels

9.2.1

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3

Het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

9.4.4

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4.5

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

9.4.6

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

9.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

10.2 Bouwregels

10.2.1

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 8) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

10.2.2

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

10.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van exploratieboringen of andere onderzoeken naar bodemschatten, hieronder niet begrepen geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de grondwaterwinning;
- b. het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse opslag- en vloeistofreservoirs;
- c. het onttrekken van grondwater en het slaan bronnen anders dan in het algemeen belang.

10.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

10.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

10.4.4

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 11 Waterstaat - Waterlopen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

11.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond welke 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Algemeen

Het is verboden de in artikelen 3 tot en met 11 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 doeleinden.

14.2 Specifiek strijdig gebruik

Onder verboden gebruik van de gronden in dit plan wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

14.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gebouwen voor wonen is niet eerder toegestaan dan nadat de drainageleiding is aangelegd overeenkomstig het ontwerp zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande woning'.

14.4 Parkeernormering

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de maximale parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 2 'Parkeernormering' onder de kolom 'rest bebouwde kom', met dien verstande dat:

- a. bij meergezinswoningen in totaal minimaal 34 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd;
- b. bij vrijstaande en dubbele woningen minimaal 1,3 parkeerplaats per woning op eigen terrein moet worden gerealiseerd
- c. bij de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - parkeernorm' minimaal 0,8 parkeerplaats per woning op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 overige zone - voorwaardelijke verplichting

15.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de nabijheid van een agrarisch bedrijf.

15.1.2 voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van de gebouwen voor wonen is niet eerder toegestaan dan nadat de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 53a gedurende minimaal 3 maanden zijn beëindigd, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande woning'.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

16.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

16.3 Afwijking evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

17.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Artikel 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.

17.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, 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.

17.2.4 Uitzondering

Artikel 17.2.1 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....