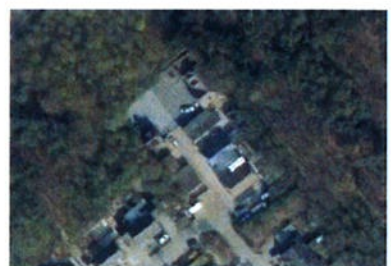


Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Woonwagencentra Bergeijk 2017

Gemeente Bergeijk





Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Woonwagencentra Bergeijk 2017

Gemeente Bergeijk

Datum:

7 maart 2017/24 augustus 2017/14 november 2017

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	8
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	9
3.2	Andere aanpassingen	8



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woonwagencentra Bergeijk 2017' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 januari 2017 gedurende een periode van zes weken (digitaal) ter visie gelegen. Gedurende de periode van inzage is één zienswijze en één reactie ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijze en reactie weergegeven/samengevat en beantwoord. De zienswijzen en reactie zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. In deze zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen en reactie daarom inhoudelijk behandeld en beoordeeld.



2 Zienswijzen

Gedurende de periode van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'Woonwagencentra Bergeijk 2017' is één zienswijze en één reactie ingediend door:

- 1 **Provincie Noord-Brabant**, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch
- 2 **Waterschap De Dommel**, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Hierna zijn de zienswijze en reactie weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de zienswijze en reactie zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Woonwagencentra Bergeijk 2017'. De samenvatting van de zienswijze/reactie betekent niet, dat ze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording is de volledige zienswijze/reactie betrokken.



1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch

- a. Nu in het ontwerpbestemmingsplan 6 woningen zijn toegestaan op het woonwagencentrum Weijerkens in Luyksgestel is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 1 woning toegevoegd. Deze nieuwe woning kan niet als een bestaand recht worden aangemerkt. Weijerkens ligt in een gebied dat is aangeduid als 'Groenblauwe mantel' en is omsloten door een gebied met de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant-ehs'(NNB). Artikel 6.7, lid a van de Verordening ruimte van de provincie laat in die omgeving geen mogelijkheid voor nieuwe woningen toe. Dat kan dan alleen via de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Daar is hier geen sprake van. Omdat de toevoeging van de woning niet in het ontwerpbestemmingsplan is verantwoord, is dit planonderdeel in strijd met het artikel.
- b. In het geldende bestemmingsplan mag bij iedere woonwagen 100 m2 bijgebouwen staan. In het nieuwe bestemmingsplan mag 150 m2 bijgebouwen bij de woonwagengagen staan. Dat is een ruimtelijke ontwikkeling van 50 m2 extra bouwmogelijkheid voor bijgebouwen. Volgens de Verordening ruimte is daarvoor dan een passende kwaliteitsverbetering van het landschap bij nodig. Dat ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Zonder een passende en op juiste manier zeker gestelde kwaliteitsverbetering is dit gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.2 van de Verordening ruimte.
- c. De bestemming van de autohandel in het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van de geldende bestemming die ter plaatse de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toestaat. Dat soort activiteiten hebben een beperkte omvang en worden in een woning of daarbij behorende gebouwen uitgevoerd. Daar valt geen autohandel onder. Dat is een vestiging van een nieuwe planologische gebruiksactiviteit toegevoegd in de vorm van een niet-agrarisch bedrijf. Van een bestaand recht of bestaande planologische gebruiksactiviteit is ook geen sprake. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook geen verantwoording voor een dergelijke ontwikkeling in de groenblauwe mantel waarbinnen het woonwagencentrum ligt, waarin staat dat sprake is van behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de gebieden. De autohandel is strijdig met de Verordening ruimte en daarvoor zou een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig zijn om de strijdigheid te voorkomen.
- d. Artikel 5.4., sub a onder 2 laat de mogelijkheid open het bestemmingsvlak, onder voorwaarden te vergroten. Dat is in het aangrenzende NNB-gebied niet mogelijk zonder wijziging van de begrenzing van dat gebied. In combinatie met compensatie. Binnen de Groenblauwe mantel kan, onder voorwaarden, vergroting van het bouwvlak plaatsvinden met kwaliteitsverbetering van het landschap.
- e. Ten noorden van Hoolstraat lijkt opslag van materialen of stort van (afval)producten plaats te vinden. Verzoek is dat te controleren.

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan locatie Hoolstraat**Beantwoording:**

Naar aanleiding van de zienswijze heeft afstemming met de provincie heeft plaatsgevonden

- a. Uit luchtfoto's van 2008/2009 blijkt, dat er wel 6 woonwagens op het woonwagencentrum Weijerkens in Luyksgestel stonden. Die woonwagens werden ook bewoond. Dat het geldende bestemmingsplan daarvan 5 heeft bestemd doet niet af aan de aanwezigheid en ontstaand (overgangs)recht. Het kan zijn dat de 6^e woonwagen destijds bij de opstelling van het bestemmingsplan in de inventarisatie ontbrak of niet in gebruik was als woonwagen. Uit de luchtfoto van toen blijkt ook dat er twee woonwagens op nummer 3a stonden waarvan er één in gebruik was, die later samengevoegd werden tot één wagen. Nu de woonwagen er al lang is en in gebruik is, bekijken we of we hem kunnen legaliseren. De ligging van het woonwagencentrum in de Groenblauwe mantel en NNB gebied maakt de locatie ook niet anders dan die al heel lang sinds de jaren zeventig is. Het centrum vormt door zijn woonwagens en bijbehorende bebouwing en gebruik een stuk verstedelijkt gebied. En dat gebied is als geheel gebied voor 'Wonen-Woonwagencentrum' bedoeld. Binnen dat geheel hoeft het aantal woonwagens dan eigenlijk geen leidend gegeven te zijn voor het al dan niet passend zijn van het centrum of de woonwagen. De geldende woonbestemming staat ook in het nieuwe bestemmingsplan. Het ontbreken van een bestemming voor een woonwagen zou anders zijn als daar een nieuwe woonbestemming voor was. Nu is er wel een bestaande woonbestemming die niet groter wordt. Er vindt slechts een actualisatie van die woonbestemming plaats waardoor de indeling in de woonbestemming wordt aangepast. Zo zijn er nu bouwvlakken voor de woonwagens die eerder ontbraken. Het geldend bestemmingsplan heeft



een heel woongebied van de woonwagens bestemd met een aanduiding van het aantal. Niet meer dan dat. Dat woongebied had en heeft ruimte voor meer woonwagens zoals de zesde. Die woonwagen past ook in onze woonvisie die de gemeenteraad in 2013 heeft vastgesteld en geactualiseerd in 2016. In deze visie kan plan-capaciteit ingezet worden voor sociale huurwoningen, woningen voor senioren, zorgbehoeftigen en starters. De woonwagen is ook om die reden ruimtelijk acceptabel. Er is meer sprake van een bestaande situatie als bedoeld in artikel 2, derde lid onder b van de Verordening die een positieve bestemming krijgt. Het nieuwe bestemmingsplan mag dan een nulmeting zijn voor de verdere toekomst. Dat is ook een belangrijke reden voor dit bestemmingsplan: alles wat er is bestemmen en vastleggen als nulsituatie.

Met een aangepaste bestemming voor persoonsgebonden overgangsrecht van de woonwagen op Hoolstraat 3a zijn er nog maar 5 woonwagens permanent bestemd. Daarmee is tegemoetgekomen aan de zienswijze van de provincie

- b. Het geldende bestemmingsplan voor Weijerkens staat 150 m² oppervlakte voor een woonwagen toe en 100 m² voor bijgebouwen. Voor overkappingen is geen oppervlakte geregeld. In het nieuwe bestemmingsplan staat een maximum oppervlakte van 150 m² voor het hoofdgebouw en 150 m² voor bijbehorende bouwwerken, waarbij 30 m² binnen het bouwvlak vrij moet blijven. De verhoging van 100 m² naar 150 m² voor bijbehorende bouwwerken is slechts een beperkte verhoging als je dat verrekend met de onbegrensde mogelijkheden voor overkappingen in het geldende bestemmingsplan, omdat geen oppervlakte geregeld is. Die overkappingen tellen voortaan wel mee in de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken. Per saldo is dus zelfs sprake van een afname van de totale planologische bouw mogelijkheden, en niet van een toename.

Gezien de oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken is door introductie van de 30 m²-regeling voor een aantal percelen bovendien sprake van een afname van bouw mogelijkheden want:

- nummer 1 heeft een bouwvlak van 613 m², mag in het nieuwe plan (154 + 150 =) 304 m² bebouwen, mocht voorheen 250 m² (150 m² woonwagen + 100 m² bijgebouwen): + 54 m²
- nummer 2 heeft een bouwvlak van 240 m², mag in het nieuwe plan (240 - 30 =) 210 m² bebouwen, mocht voorheen 240 m² (uitgaande van bouwvlak helemaal vol): - 30 m²
- nummer 2a heeft een bouwvlak van 204 m², mag in het nieuwe plan (204 - 30 =) 174 m² bebouwen, mocht voorheen 204 m² (uitgaande van bouwvlak helemaal vol): - 30 m²
- nummer 3a heeft een bouwvlak van 284 m², mag in het nieuwe plan (284 - 30 =) 254 m² bebouwing, mocht voorheen 250 m² (150 m² woonwagen + 100 m² bijgebouwen): + 4 m²
- nummer 3 heeft een bouwvlak van 484 m², mag in het nieuwe plan (150 + 150 =) 300 m² bebouwing, mocht voorheen 250 m² (150 m² woonwagen + 100 m² bijgebouwen): + 50 m²
- nummer 4 heeft een bouwvlak van 515 m², mag in het nieuwe plan (150 + 150 =) 300 m² bebouwing, mocht voorheen 250 m² (150 m² woonwagen + 100 m² bijgebouwen): + 50 m²

Per saldo is voor het hele plangebied dus sprake van een toename van slechts 98 m² aan bouwmogelijkheden, daarbij is nog niet eens gecorrigeerd voor bijgebouw bijbehorend bouwwerk.

Bovendien is het totale bouwvlak verkleind, doordat delen van de gronden aan de achterzijde van de woonwagens 2a, 3a en 4 niet langer in het bouwvlak zijn opgenomen. In theorie waren de bouwmogelijkheden voor de nummers 2a en 3a dus zelfs meer dan 240/204 m², namelijk 250 m². Dan is de toename van bouwmogelijkheden voor het totale plangebied slechts (98 – 56 =) 42 m².

Gezien de geringe toename van bouwmogelijkheden en het feit dat overkappingen nu meetellen binnen de oppervlakte, is geen sprake van extra bouwmogelijkheden, en dus ook niet van een verplichte kwaliteitsverbetering.

- c. Artikel 3.1 lid 2a van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel. Volgens de provincie is daarvan geen sprake, aangezien een autohandel voorheen niet was toegestaan als aan-huis-verbonden beroep of bedrijf bij een woning. Daarbij gaat de provincie voorbij aan het gegeven dat voor de autohandel geen gebruik wordt gemaakt van voormalige woonbebouwing, maar van de bebouwing die voorheen in gebruik was voor (bedrijfsmatige) opslag en die als zodanig in het vigerende plan expliciet was toestaan. De functie opslag was in het geldende plan namelijk toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'opslag', waarbij de bouwvlakken ter plaatse van deze aanduiding volledig mochten worden bebouwd. Daarbij is nergens bepaald dat de 'opslag' ondergeschikt of nevensgeschikt moest zijn aan de woonfunctie. Opslag is dus gewoon als zelfstandige functie toegelaten. De autohandel is daarmee gevestigd op het bestaande bouwperceel van het opslagbedrijf. Daarom is geen sprake van strijdigheid met artikel 3.1 lid 2a van de Verordening.

Artikel 6.1 lid 1a bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In dit geval zijn de bestaande bouwmogelijkheden voor bedrijvigheid één op één overgenomen, waarbij de bouwvlakken uit het geldende plan deels zijn vertaald in een (beter in de systematiek passende) aanduiding 'bijgebouwen', maar de bouwmogelijkheden niet zijn vergroot. Artikel 6.1 lid 1a strekt niet zover dat bestaande planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden moeten worden weggenomen. Op grond van artikel 6.10 is wijziging van een bestaande niet-agrarische functie naar een andere niet-agrarische functie expliciet toegelaten. Deze ontwikkeling past dus binnen de regels voor de groenblauwe mantel en zijn niet strijdig met artikel 6.1, lid 1a.

Artikel 6.10 lid 1a en 1f bepalen dat de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt, respectievelijk dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie. Het totale bestemmingsvlak voor de woonwagenlocatie Weijerkens is circa 6.500 m² groot, de aanduiding 'opslag' is ruim 3.000 m² groot en de



aanduiding autohandel – die de aanduiding 'opslag' deels overlapt - ruim 1.000 m². In totaal blijven de aanduidingen voor de bedrijfsfuncties dus ruim onder de 5.000 m², waardoor geen strijd is met artikel 6.10 lid 1a. De bestemmingsregeling staat wel een kantoor toe bij de autohandel. Dit is echter geen kantoor met baliefunctie (zoals een bank of postkantoor), maar van een kantoor zonder baliefunctie, namelijk een (administratief) onderdeel van de autohandel. De koppeling met de autohandel garandeert afdoende dat er geen kantoor met baliefunctie ontstaat, zodat geen strijd is met artikel 6.10 lid 1f. Met het verwijderen van 'met kantoor' in 4.1, lid c is dat nog meer vastgelegd en uitsluitend een autohandel toestaan. Een kantoor of receptie als onderdeel van de autohandel is dan toelaatbaar als onderdeel van de bedrijfsvoering.

Om elke mogelijkheid tot bedrijvigheid, anders dan beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zoals in artikel 4.3.1 van de planregeling óf de autohandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel', uit te sluiten wordt een lid over opslag toegevoegd. Enkel de feitelijke opslag bij de loodsen, zoals het geldende bestemmingsplan ook toestaat, is weer in het plan opgenomen.

- d. Artikel 5.4 is een wijzigingsbevoegdheid binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'. Die wijzigingsbevoegdheid voorziet slechts in de mogelijkheid om het bestemmingsvlak 'Waarde – Archeologie 4.1' te wijzigen als de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft. Dit is een flexibiliteitsregeling binnen de archeologische dubbelbestemming, die nooit kan leiden tot aantasting van NNB of de groenblauwe mantel.

- e. Deze gronden vallen buiten het plangebied.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan waarbij Hoolstraat 3 en 3a een bestemming en regels krijgen voor een woonwagenvoer met persoonsgebonden mantelzorgwoning.

Verder krijgt artikel 4.1, lid c. een aanpassing en wordt samen met de hele vernummering van artikel 5 vernummerd tot 5.1, lid c.

Aan het nieuwe artikel 5 wordt een lid toegevoegd waarin enkel de feitelijke opslag bij de loodsen aan de Hoolstraat wordt toegestaan.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan. De wijze waarop wordt omgegaan met water blijft ongewijzigd. Omdat de hoeveelheid verharding niet of nauwelijks toeneemt is het plan van gering waterhuishoudkundig belang. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn op een goede manier opgenomen in de planregels.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

- Voor Hoolstraat 3a wordt een persoonsgebonden overgangsrecht in de verbeelding en regels opgenomen.
- Artikel 4 wordt vernummerd tot artikel 5 en samen daarmee artikel 4.1, onder lid c tot 5.1 lid c en 'met kantoor' daarbij geschrapt.
- Artikel 5 wordt aangevuld met een lid 5.3.3 over de feitelijke opslag aan de Hoolstraat.
- De regels worden verder vernummerd door de vernummering van artikel 4.
- De verbeelding wordt aangepast voor de beperktere opslag en de aanpassing daarvoor van de aanduidingen bij de autohandel.

3.2 Andere aanpassingen

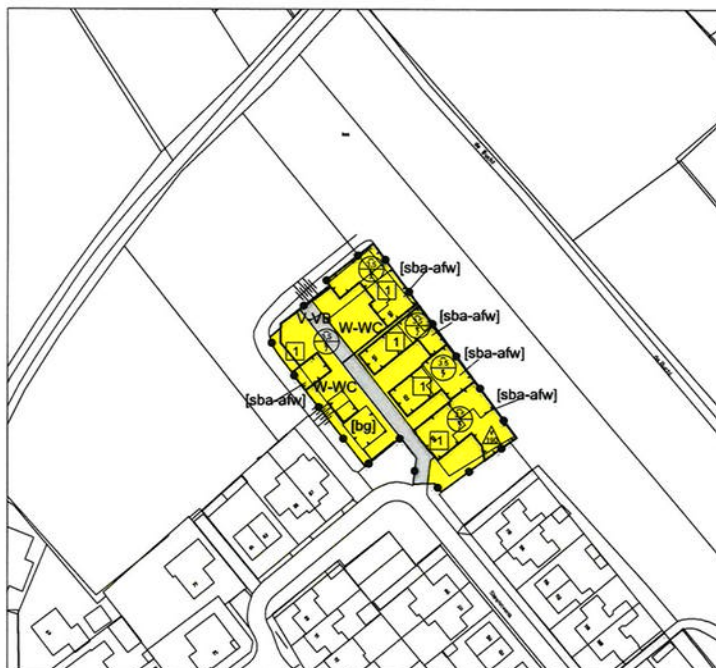
In het bestemmingsplan worden de volgende andere aanpassingen doorgevoerd:

- Voor de openbare gebieden op de woonwagenlocaties in Bergeijk en Westerhoven wordt een openbare verkeersbestemming opgenomen in de verbeelding en de regels aangevuld.
- De aanduiding voor opslag wordt aangevuld in de regels met een verbod voor de opslag van gevaarlijke stoffen.
- Voor de loods van de autohandel wordt ter verduidelijking een aanduiding opgenomen, net als bij de loods aan zuidwestelijk in het plangebied.
- De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de aanpassingen van de verbeelding en de regels.

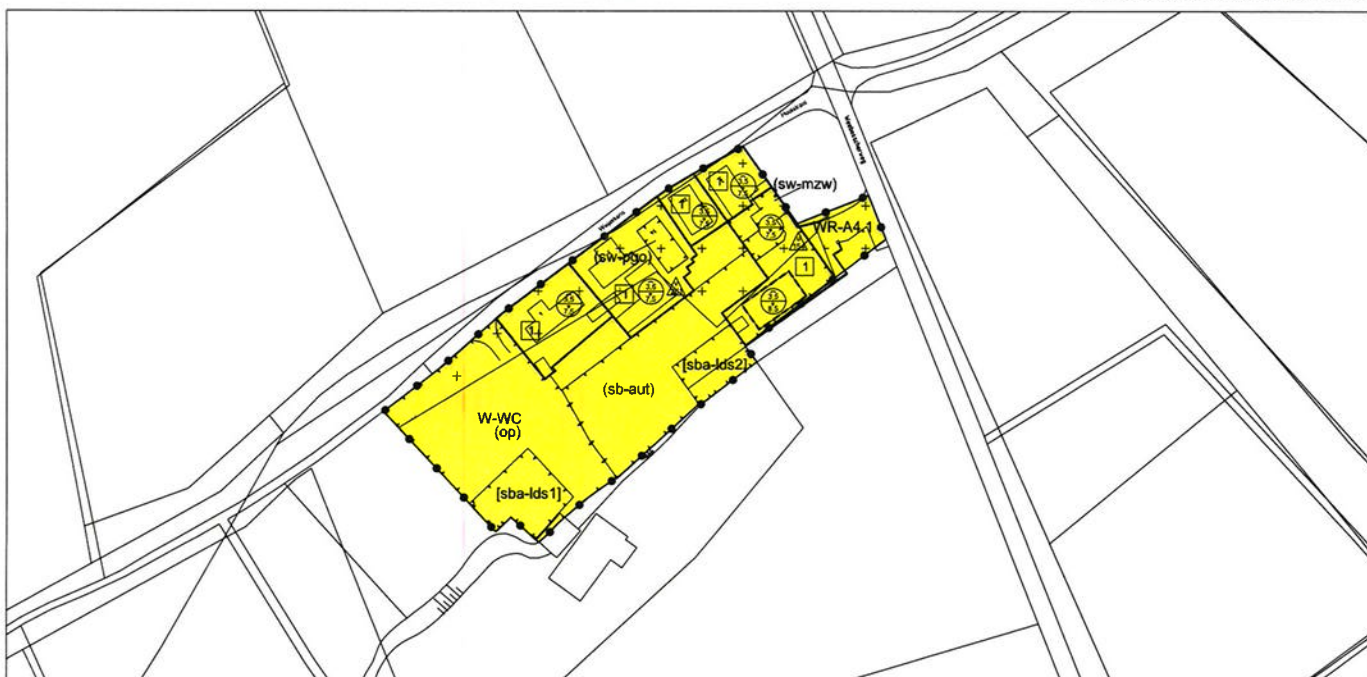
De aanpassingen zijn de in bijgevoegde regels en verbeelding verwerkt.



Locatie Standerdmolen, Bergeijk



Locatie Steenovens, Westerhoven



Locatie Weijerkens, Luykgestel

Plangebied

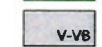


Plangebiedgrens

Bestemmingen



Groen



Verkeer - Verblijfsgebied



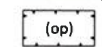
Wonen - Woonwagencentrum

Dubbelbestemmingen

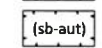


Waarde - Archeologie 4.1

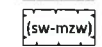
Functieaanduidingen



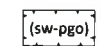
opslag



specifieke vorm van bedrijf - autohandel



specifieke vorm van wonen - mantelzorgwoning

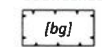


specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht

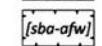


bouwvlak

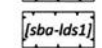
Bouwaanduidingen



bijgebouwen



specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling



specifieke bouwaanduiding - loods 1



specifieke bouwaanduiding - loods 2

Maatvoeringaanduidingen



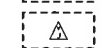
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden



maximum oppervlakte hoofdgebouw (m2)



maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m2)

Verklaringen



Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan

Woonwagencentra Bergeijk 2017

Gemeente Bergeijk

IDN: NL.IMRO.1724.BPBuwc1064-VAS2
 project: TEK95-0253118-01C
 datum: 14 november 2017
 schaal: 1:1000
 formaat: A2



croonenburos



Vestiging Oudekerk
 Beukelaars 125
 4204 SA Oudekerk
 T: +31 (0)162 48 75 00
 www.croonenburos.com

Vestiging Maasbommel
 Van Oudenbergsdijk 21
 5201 SA Maasbommel
 T: +31 (0)43 325 22 22
 info@croonenburos.com



Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Wonen - Woonwagencentrum	11
Artikel 6	Waarde – Archeologie 4.1	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 11	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	19
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Woonwagencentra Bergeijk 2017' met identificatienummer NL.IMRO.1724.BPBwwc1064-VAS2 van de gemeente Bergeijk.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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.

aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

ADR-geclassificeerde stoffen:

gevaarlijke stoffen zoals geclassificeerd in de Europese overeenkomst ADR (Accord Européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route).

afhankelijke woonruimte:

een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een deel van de woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

archeologische waarden:

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

archeologische verwachting:

De verwachting die aan een gebied is toegekend in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

bebouwing:

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

bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hierna omschreven beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend (zoals een schoonheidssalon of een nagelstudio), met uitzondering van seksinrichtingen.

beroepsmatige activiteit:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, maatschappelijk, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend (zoals een accountantskantoor, advocatenkantoor, administratiekantoor).

bestaand(e situatie):**a t.a.v. bebouwing:**

bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

b t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwwerk:

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

bouwvlak:

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

detailhandel:

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

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

mantelzorg:

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

ondergronds bouwwerk:

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

overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een vrijstaande dakconstructie met maximaal één wand.

prostitutie:

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

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.

voorgevellijn:

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

voorzieningen van algemeen nut:

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

water:

het oppervlakte aan water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater.

waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

het bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

de afstand tot de bouwperceelsgrens

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

de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

peil:

- a voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- c in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e inritten;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g bijbehorende bouwwerken behorende bij de op de naastgelegen gronden gelegen woningen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken bij de op de naastgelegen gronden gelegen woningen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in lid 3.2.2.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b parkeervoorzieningen;
- c speelvoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f bijbehorende bouwwerken behorende bij de op de naastgelegen gronden gelegen woningen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken bij de op de naastgelegen gronden gelegen woningen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in lid 4.2.2. 3.2.2
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Wonen - Woonwagencentrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -Woonwagencentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- c een autohandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel';
- d opslag ten dienste van het woonwagencentrum ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - loods 1' en 'specifieke bouwaanduiding - loods 2'.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorgwoning' tevens het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij de woning als afhankelijke woonruimte (mantelzorgwoning) is toegestaan.
- c De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat indien op een bouwvlak de aanduiding 'maximum oppervlakte hoofdgebouw (m²)' is opgenomen, de oppervlakte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 150 m², met dien verstande dat:
 - 1 indien op een bouwvlak de aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m²)' is opgenomen, de oppervlakte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
 - 2 binnen het bouwvlak minimaal 30 m² onbebouwd dient te blijven;

- 3 indien de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' is opgenomen, het bouwvlak in afwijking van het bepaalde onder 2 volledig mag worden bebouwd;

5.2.4 Loodsen

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loods 1' zijn gebouwen toegestaan, waarvoor de volgende bepalingen gelden:
 - 1 Het aanduidingsvlak mag volledig worden bebouwd.
 - 2 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m.
 - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loods 2' zijn gebouwen toegestaan, waarvoor de volgende bepalingen gelden:
 - 1 Het aanduidingsvlak mag volledig worden bebouwd.
 - 2 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
 - 3 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in lid 5.2.3.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen - Woonwagencentrum' is de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- d Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- e Het onttrekken van (een deel van) de bij het desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- f Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
- g Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

5.3.2 Mantelzorgwoning

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorgwoning' is het gebruik van bijbehorende bouwwerken als afhankelijke woonruimte (mantelzorgwoning) toegestaan, met dien verstande dat dit gebruik uitsluitend is toegestaan zolang de bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg.

5.3.3 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van opslag toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a Opslag is uitsluitend toegestaan ten dienste van het woonwagencentrum.
- b Het gebruik is naar aard in overeenstemming met de (woon)omgeving, wat betekent dat de activiteiten die plaatsvinden ten dienste van de opslag qua milieubelasting vergelijkbaar dienen te zijn met bedrijfsactiviteiten in ten hoogste milieucategorie 2 zoals bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).
- c Opslag van ADR-geclassificeerde stoffen is niet toegestaan.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4.1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2 De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3 De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- d Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

6.3.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 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 door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

- c Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld lid 6.3.1 wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:
 - 1 naar ligging wordt verschoven;
 - 2 naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - 3 wordt verwijderd;
 - 4 van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

- a Op plaatsen waar gebouwen mogen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals genoemd in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van toepassing blijven. Daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn, dient de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk met bijbehorende toegang(en) te worden meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.
- b De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik en laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van de bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorgwoning', die mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte (mantelzorgwoning).

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a de in de regels aangegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor in deze regels geen bijzondere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- b de regels en toestaan dat bebouwingsgrenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer zal bedragen dan 20 m²;
 - 2 de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 3,5 m;

- d de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m;
 - 2 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- e de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

11.2 Parkeren en laden/lossen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.
- d Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Bergeijk, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- e De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde 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 a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht' mag het gebruik als woning worden voortgezet, en wel uitsluitend door de persoon/personen die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in de Basisregistratie Personen zijn ingeschreven als hoofdbewoner van het adres en diens partner. Eventuele inwonende gezinsleden mogen in de woning wonen zolang ze inwonen bij degene, die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als hoofdbewoner dan wel als diens partner is ingeschreven in de Basisregistratie Personen.
- b Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Woonwagencentra Bergeijk 2017'.

14 november 2017