

Gemeente Sint-Michielsgestel

Bestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Venstraat” - Regels

NL.IMRO.0845.BPSMGVenstraat-VA01

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Bijlage 1: Werken en werkzaamheden

Bijlage 2: Gebiedsvisie Venstraat

Bijlage 3: Lijst van bedrijfsactiviteiten

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0845.BPSMGVenstraat-VA01 van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aan huis gebonden bedrijf:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijvigheid c.q. beperkte bedrijfsmatige opslag, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.5 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.6 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integraal onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 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;

1.8 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.9 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie

tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.10 afhankelijke woonruimte:

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

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarisch producten door middel van:

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt, fruitteelt, sierteelt of bloementeelt;
- het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;
- het fokken en opfokken van paarden alsmede paardenmelkerijen;

nader te onderscheiden in:

- grondgebonden bedrijf;
- glastuinbouwbedrijf;
- niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
- intensieve veehouderij;

1.12 agrarisch bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.13 agrarisch (grond)gebruik:

het bedrijfsmatig gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren, dan wel het gebruik van gronden voor het hobbymatig houden van dieren;

1.14 agrarische waarden:

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.16 archeologische verwachtingswaarde:

de aan een gebied toegekende waarden, welke kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.17 bebouwing:

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

1.18 bebouwingsconcentratie:

een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster;

1.19 bed & breakfast:

bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.20 bedrijf:

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

1.21 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfswoning:

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

1.23 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.24 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

- bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik

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

1.25 beschermingsgebied natte natuurparel:

een beschermingszone van gemiddeld 500 meter rondom de "natte natuurparels" welke bedoeld is om te voorkomen dat de natte natuurparels verder verdrogen en het behoud van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke hydrologische karakteristieken;

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bijgebouw:

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

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

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

1.34 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 carport:

een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.36 cultuurhistorische waarde:

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

1.37 dagrecreatie:

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

1.38 detailhandel:

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

1.39 erfbeplanting:

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.40 extensief dagrecreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en boerengolf;

1.41 extensiveringsgebied:

ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt;

1.42 gebouw:

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

1.43 gevellijn:

een denkbeeldige lijn, strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens;

1.44 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.45 horeca:

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van een zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden. Hieronder wordt niet verstaan functies als discotheek, nachtclubs, speelautomatenhallen e.d.;

1.46 huishouden

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.47 hydrologisch neutraal ontwikkelen:

de ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben;

1.48 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, met dien verstande dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan;

1.49 Interim omgevingsverordening:

de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, geconsolideerd d.d. 21 maart 2023, of diens rechtsopvolger;

1.50 karakteristieke boerderij:

een kenmerkend type boerderij (langgevel-, kortgevel- of een langgevelboerderij) waarbij de woning en de bedrijfsruimten achter elkaar staan en waarbij alle deuren zich veelal in een lange zijgevel, een van de langgevels, bevinden;

1.51 kunstwerken:

creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst inhouden zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

1.52 landschappelijke inpassing

Een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapswaliteiten; dit kan door middel van architectuur (vormgeving, situering, bebouwing en materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/ of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop;

1.53 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.54 landschapselementen:

groenelementen met landschappelijke waarden die bepalend zijn voor het omliggende landschap en in hoofdzaak bestaan uit m.n. inheemse beplanting in de vorm van struiken, bomen en kruidenlaag;

1.55 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.56 nevenactiviteit:

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.57 natte natuurparel:

een natuurlijke eenheid of bos- en natuurgebieden met specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. Natte natuurparels maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur;

1.58 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.59 ondergeschikte activiteit:

een activiteit waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw of van het bedrijfsgebouw waar de activiteit plaats mag vinden als zodanig mag worden gebruikt;

1.60 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.61 overige teeltondersteunende voorziening:

teeltondersteunende voorzieningen die niet onder één van de categorieën tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente teeltondersteunende voorzieningen of teeltondersteunende kassen vallen. Als voorbeeld hiervoor kunnen stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit en boomteelthekken buiten het bouwvlak rondom boomteeltpercelen genoemd worden;

1.62 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en omsloten door maximaal één wand of meerdere wanden wanneer de overkapping tegen bestaande wanden wordt gebouwd zonder op deze wanden te rusten;

1.63 perceelgrens:

een grenslijn tussen aaneengesloten eigendommen;

1.64 permanente bewoning:

permanente bewoning van een woning of een recreatieverblijf door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.65 permanente teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden, worden gebruikt zoals bakken op stellingen en containervelden;

1.66 recreatie:

vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.67 recreatief medegebruik:

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

1.68 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.69 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 wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.70 standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.71 teeltfolies

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.72 teeltondersteunende voorzieningen:

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanent teeltondersteunende voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.73 trekkershut:

een recreatiwoonverblijf van eenvoudige constructie, zonder sanitaire voorzieningen en beperkte omvang (maximaal 20 m²) ten behoeve van passanten;

1.74 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;

1.75 tunnel- en boogkassen:

verankerde menstoegankelijke kassen met een tijdelijk karakter, behorende bij een vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen-, planten- en boomteeltbedrijf ter teeltondersteuning;

1.76 uitbouw:

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

1.77 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf;

1.78 verblijfsruimte.

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden;

1.79 verkoop streekeigen agrarische producten:

het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/ in de regio zijn verwerkt of bewerkt;

1.80 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.81 waterhuishoudkundige voorzieningen:

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera;

1.82 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.83 wonen:

het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woning/woonhuis;

1.84 woning:

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden of;
- één huishouden plus maximaal twee individuele personen of;
- maximaal vier individuele personen;

1.85 woon- en leefklimaat:

onder een goed woon- en leefklimaat wordt verstaan dat er een toetsing plaatsvindt aan de geldende normen voor geur, bodem, geluid en luchtkwaliteit;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, inclusief erkers en dakkapellen met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;

2.7 afstand tot de bouwperceelsgrens:

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

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.9 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,2 meter;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,2 meter;

2.10 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle tot het gebouw behorende binnenruimten en geeft de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt in vierkante meter (m^2) uitgedrukt. Berekeningen: Lengten in één richting tenminste in decimeters bepalen. Product van lengten in twee richtingen, tenminste in centimeters bepalen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – Landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurplei', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurplei;
- i. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- j. extensief dagrecreatief medegebruik;
- k. paden en wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de voor Agrarisch met waarden –Landschapswaarden aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen en/of erfafscheidingen, uitsluitend in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 1,50 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

3.4.1 *Vogelnesten*

Het oprichten van een vogelnest (bijvoorbeeld ooievaarsnest) is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 5 m²;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel met uitzondering de verkoop van streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gronden en gebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- f. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

3.6.1 *Specifieke gebruiksregels*

Het is verboden het volgende werk en/of de volgende werkzaamheden uit te voeren binnen de betreffende aanduidingen:

- a. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen en verleggen van sloten/poelen, rooien van houtgewas, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied';
- b. aanleggen van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen binnen gronden met de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels' of 'leefgebied van dassen';
- c. diepploegen, egaliseren, indrijven, draineren, onderbemalen, dempen poelen, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt, verharderen oppervlakte en aanleg leidingen binnen gronden met de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurplein';

3.6.2 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a t/m g en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1 'Werken en werkzaamheden', getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;

a. *Historisch landschappelijk gebied*

- afgraven, ophogen;
- indrijven;

- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m².

b. Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

c. Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

d. Besloten gebied

- afgraven, egaliseren;
- rooien, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en /of sierteelt.

e. Landschapselementen

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen perceelsindeling

f. Leefgebied voor struweelvogels

- rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², aanleg leidingen, veranderen perceelsindeling.

3.6.3 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in artikel 3.6.1 en de omgevingsvergunningplicht in artikel 3.6.2 zijn niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarde en/of ecologische waarde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- k. extensief dagrecreatief medegebruik;
- l. paden en wegen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

4.3.1 Bouwwerken van geringe omvang

Het oprichten van bouwwerken van geringe omvang is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 10 m²;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van vogelwachterhuisjes waarvan de maximale bouwhoogte 5 meter mag bedragen en vogelnesten (bijvoorbeeld ooievaarsnesten) waarvan de maximale bouwhoogte 7 meter mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1 'Werken en werkzaamheden', getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduidingen 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

a. archeologische verwachtingswaarde 2

- ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld.

4.5.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunningplicht in artikel 4.5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- l. tuinen, erven en terreinen;

- m. paden en wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen', met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings.

5.2.1 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 850 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) en de oppervlakte bedraagt inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt maximaal 200 m²;
- c. Voor de locatie Venstraat 2 geldt dat in afwijking van het bepaalde in lid b van dit artikel de inhoud en oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen in ieder geval niet meer mag zijn dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de woningen vormen een onderdeel van herontwikkeling van een gebied waarbij de situering, positionering en beeldkwaliteit van de woningen stedenbouwkundig vastgelegd zijn in de in bijlage 2 bij deze regels opgenomen gebiedsvisie;
- e. de maximale goothoogte van een woning bedraagt 4,5 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 47°;
- g. de bepalingen in sub e en f van dit artikel zijn niet van toepassing op de woning achter Venstraat 1, de stedenbouwkundige eisen voor deze woning (incl. maximale bouwhoogten en dakhellingen) zijn opgenomen in de gebiedsvisie welke als bijlage 2 bij deze regels is opgenomen.

5.2.2 Bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt

Voor het bouwen van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen bij de woning zijn alleen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
- b. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen
- c. Voor de locatie Venstraat 2 geldt dat in afwijking van het bepaalde in lid b van dit artikel het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen in ieder geval niet meer mag zijn dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Deze maatvoering dient ook in acht te worden genomen bij de herbouw van een bijgebouw;
- e. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de maximale hoogte 5 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn alleen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de gevelijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- c. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gevelijn niet mag worden overschreden;
 - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m².
- d. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidings welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- e. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- g. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevelijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen;
- h. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en slopen

- a. gebruik van de gronden en gebouwen conform de bestemming 'Wonen' is toegestaan, mits de landschappelijk inpassing uiterlijk binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, is gerealiseerd en deze beheerd

en onderhouden wordt, conform de gebiedsvisie Venstraat zoals opgenomen als bijlage 2;

- b. gebruik van het perceel conform de bestemming 'Wonen' is toegestaan mits de te saneren bebouwing inclusief te verwijderen erfverharding, overeenkomstig de gebiedsvisie zoals opgenomen in bijlage 2, is gesaneerd binnen 6 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

5.5.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 3 opgenomen Lijst van;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 16.2;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

5.5.2 Dagrecreatie voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 16.2.
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

5.5.3 Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen

Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie voor maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen is toegestaan. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 16.2;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

5.5.4 Verblifsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
 9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – minicamping' is geen minicamping toegestaan.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd, dan wel op het deel van de minicamping welke op de aangrenzende agrarische bestemming is opgericht, zoals bedoeld in artikel 16.2 ;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning)

5.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden op de in deze zone bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwvlak aanbrengen van oppervlakteverharding, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van meer dan 100 m².

5.6.2 Uitzonderingen

Het in 5.6.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.6.3 Verlening

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.6.1 mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

5.6.4 Advies waterschap

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto AMK-terreinen en/of terreinen met een hoge verwachting voor Paleolithicum-Neolithicum.

6.2 Bouwregels

6.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,3 meter of;
- e. bouwen binnen het bouwvlak.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

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

6.4.1 Verbod

Ingeval het gaat om ingrepen:

- buiten het bouwvlak die groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter;
- ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of;
- als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument;

dan is het verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- d. verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1 'Werken en werkzaamheden', getoetst;
2. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
3. door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen waar in 1629 aanvalswerken voor het beleg van 's-Hertogenbosch zijn aangelegd.

7.2 Bouwregels

7.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;

- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter of;
- e. bouwen binnen het bouwvlak.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

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

7.4.1 Verbod

Ingeval het gaat om ingrepen:

- buiten het bouwvlak die groter zijn dan 50 m² en dieper dan 0,5 meter;
- ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of;
- als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument;

dan is het verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- d. verharding oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1 'Werken en werkzaamheden', getoetst;
- 2. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
- 3. door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.4.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

8.2 Bouwregels

8.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter of;
- e. bouwen binnen het bouwvlak.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

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

8.4.1 Verbod

Ingeval het gaat om ingrepen:

- buiten het bouwvlak die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter;
- ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of;
- als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument;

dan is het verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- d. verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1 'Werken en werkzaamheden', getoetst;
2. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
3. door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 9 Waarde – Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

9.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als bedoeld in artikel 9.1.1 betreffen de in de gebiedsvisie in bijlage 2 op pagina 16 bij de regels, opgenomen Rijksmonumentale gebouwen aan de Venstraat 2 incl. alle (voormalige) bijgebouwen op het erf binnen de dubbelbestemming 'waarde - cultuurhistorisch waardevolle gebouwen'.

9.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en) dat:

- a. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

9.3 Omgevingsvergunning voor het slopen of verbouwen van een bouwwerk

9.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen of verbouwen van een bouwwerk) een gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen of te verbouwen.

9.3.2 Uitzondering

Het in lid 9.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

9.3.3 Toetsingscriteria en voorwaarden

De in lid 9.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, óf;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop of verbouw daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- e. de gemeentelijke monumentencommissie hierover een positief advies heeft uitgebracht.

Artikel 10 Waarde - Natte natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Natte natuur aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. het behoud en versterking van de aanwezige specifieke bodemopbouw en specifieke waarden;
- b. de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende natuurwaarden;
- c. de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de doeleinden genoemd in artikel 10.1 zijn toegestaan;

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, dammen, stuwen, graven van sloten, dempen van sloten, dempen van poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- c. planten, rooien van houtgewas, omzetten grasland naar bouwland, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt, fruitteelt en/of sierteelt;
- d. verharderen van oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

10.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.3.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 11 Waterstaat – Waterberging

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bouwwerken ten dienste van de waterberging zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 om het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde toe te staan binnen de bestemming Waterstaat – Waterberging, mits het behoud van het waterbergend vermogen verzekerd is. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of wijzigen van kaden;
- c. het aanbrengen van verhardingen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden;
- b. alvorens te beslissen over het verlenen van een vergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 12 Waterstaat - Reservering waterberging

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Reservering waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor reservering ten behoeve van waterberging.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen';
- b. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de doeleinden genoemd in artikel 12.1 zijn toegestaan alsmede erf- en terreinafscheidingen op basis van de daar voorkomende bestemming(en);
- c. het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in sub a en b is uitsluitend toegestaan indien het waterbergend vermogen van het gebied in voldoende mate behouden blijft.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 toestaan dat gebouwen ten dienste van de onderliggende bestemming worden gebouwd.

12.3.2 Toelaatbaarheid

Een in artikel 12.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het doelmatig functioneren van het waterbergingsgebied. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan de waterbeheerder.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen of wijzigen van kaden;

12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het waterbergend vermogen van de gronden;
- c. alvorens te beslissen over het verlenen van een vergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

14.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met dien verstande dat deze ook toegestaan zijn buiten het bouwvlak voor zover voldaan wordt aan het bepaalde sub b;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil met een maximum van 250m²;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. een openluchtzwembad moet gerealiseerd worden op een afstand van tenminste 3 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand van de openluchtzwembaden tot de perceelsgrenzen tenminste 5 meter moet bedragen;
 2. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 3. per woning mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze niet onder gebouwen gesitueerd zijn.

14.3 Afwijking ondergrondse bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in artikel 14.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

14.4 Ondergeschikte bouwdelen

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

14.5 Bestaande afstanden en maten

14.5.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

14.5.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

14.5.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 14.5.1 en 14.5.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

14.6 Algemeen bouwverbod

Binnen de aanduiding bouwvlak is het verboden te bouwen in strijd met de bouwbepalingen van de betreffende bestemmingsregels. Bebouwing buiten de aanduiding bouwvlak is verboden, behoudens de bebouwing krachtens de specifieke afwijkmogelijkheden inclusief bouwbepalingen van de betreffende bestemmingsregels.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels Overige zone – beschermingsgebied Natte Natuurparel

15.1 Bestemmingsomschrijving

De als Overige zone – beschermingsgebied Natte Natuurparel aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Deze aanduiding werkt primair ten opzichte van de andere (enkel)bestemmingen.

15.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning)

15.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden op de in deze zone bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwvlak aanbrengen van oppervlakteverharding, gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van meer dan 100 m².

15.2.2 Uitzonderingen

Het in 15.2.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd of mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

15.2.3 Verlening

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden als bedoeld in 15.2.1 mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

15.2.4 Advies waterschap

Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 12 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.

16.2 Parkeren - Gebruik

16.2.1 Algemeen

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 28 oktober 2020 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel", bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder 16.2.1 lid a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

16.3 Afwijken van algemene gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag afwijking verlenen voor:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maten voor de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een

voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen binnen een bestemmingsvlak, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven maten;

- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 20 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten en viaducten;
 - binnen de bebouwde kom op het bedrijventerrein en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

17.2 Bewoning ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor de bewoning ten behoeve van mantelzorg in bijgebouwen of een deel van het hoofdgebouw bij een (bedrijfs)woning verlenen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. de afwijking is persoonsgebonden en gekoppeld aan de zorgbehoevende;
- c. op het perceel dient een woning aanwezig te zijn;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- e. een dergelijke bewoning vindt plaats in beginsel bij, in of direct aansluitend aan de woning;
- f. alle bijgebouwen/verbouwingen dienen te voldoen aan de ten tijde van de aanvraag geldende eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening;
- g. ten behoeve van de inwoning mag geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen worden aangelegd. hiervoor moet gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande aansluiting;
- h. er mag maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- i. burgemeester en wethouders kunnen de afwijking intrekken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- j. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt;
- k. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat.

17.3 Het plaatsen van kunstwerken

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van kunstwerken verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het plaatsen van kunstwerken, zoals beelden en plastieken is toegestaan na een positief advies van de gemeentelijke Kunstcommissie.

17.4 Het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen in de vorm van gasontvang- en reduceerstations, transformatorhuisjes en gemalen verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bebouwingsoppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

17.5 Verlichtingsarmaturen en bewegwijzering

Het bevoegd gezag kan een afwijking voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen ten behoeve van verkeer(sveiligheid) en bewegwijzering verlenen indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer dan 15 meter bedragen.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijziging

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

17.2 Aanleg landschapselementen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de aanleg van landschapselementen, indien onder andere voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het dient te gaan om aanleg/versterking van een samenhangend netwerk van landschapselementen op lokaal niveau;
- b. de aanleg van landschapselementen of bos zal in overleg met direct belanghebbenden alsmede de aangrenzende grondeigenaren/agrarische bedrijven plaatsvinden, op basis van een voor een samenhangend deelgebied op te stellen inrichtingsplan;
- c. voor zover het particuliere gronden betreft zal aanleg uitsluitend plaatsvinden op basis van vrijwilligheid en met instemming van de betreffende grondeigenaren;

- d. wijziging mag pas plaats vinden nadat de overdracht of aankoop, op vrijwillige basis, door particulieren aan de gemeente of aan een natuurbeherende instantie, in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
- e. aangrenzende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, moeten doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied.

18.3 Wijziging naar Bos, Natuur of Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Bos, Natuur of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dan de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- b. de regels van de bestemmingen Bos, Natuur en/of Water worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming Water dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden;
- c. in geval de bestemming gewijzigd wordt in bestemming Bos, mag dit niet ten behoeve van bosbouw worden aangewend.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 16 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijking verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

20.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijking verlenen.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Venstraat'.