

**Beverakkers V, Biest-Houtakker**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Groen	12
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	15
Artikel 6 Wonen	16
Artikel 7 Leiding - Riool	23
Artikel 8 Waarde - Archeologie	25
Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone natte natuurparel	28
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>29</b>
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 16 Overige regels	36
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 17 Overgangsrecht	37
Artikel 18 Slotregel	38

## Bijlagen bij de regels

<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Landschappelijk inpassingsplan</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Beeldkwaliteitplan</b>

# Regels

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan “Beverakkers V, Biest-Houtakker” met identificatienummer NL.IMRO.0798.BPBeverakkersV-VG01 van de gemeente Hilvarenbeek;

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### **1.3 aanbouw**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd, in directe verbinding staat met het hoofdgebouw, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.4 aanduiding**

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

#### **1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6 aan huis verbonden bedrijf**

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

#### **1.7 aan huis verbonden beroep**

een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

### **1.8 achtererf**

gedeelte van een erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens;

### **1.9 achtergevel**

de gevel aan de achterzijde van het hoofdgebouw;

### **1.10 achtergevellijn**

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

### **1.11 afhankelijke woonruimte**

een 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;

### **1.12 ander werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

### **1.13 auto-opstelplaats**

is een niet gebouwde voorziening danwel bouwwerk geen gebouw zijnde dat dienst doet als parkeerplaats op eigen terrein met een minimale afmeting van 5 meter bij 2,5 meter. Een auto-opstelplaats ten behoeve van twee auto's kent een minimale afmeting van 5 meter bij 4,5 meter;

### **1.14 bebouwing**

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

### **1.15 bebouwingspercentage**

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwvlak in procenten van de oppervlakte van dat bouwvlak;

### **1.16 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 verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

### **1.17 begane grond**

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven peil is gelegen;

### **1.18 bestaand**

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat en is gebouwd overeenkomstig een verleende vergunning of kan

worden gebouwd krachtens een vergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

#### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.21 bijgebouw**

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

#### **1.22 bouwen**

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

#### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.24 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

#### **1.25 (bouw)perceel**

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

#### **1.26 (bouw)perceelgrens**

een grens van een (bouw)perceel;

#### **1.27 bouwvlak**

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

#### **1.28 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;

### **1.29 brandpad**

zij- en achterpaden die uitsluitend bedoeld zijn voor de ontsluiting van (privé)gronden welke aan één of beide zijden van het pad liggen;

### **1.30 detailhandel**

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

### **1.31 gebouw**

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

### **1.32 gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

### **1.33 gemeentelijke parkeernota**

de beleidsregels parkeren van de gemeente Hilvarenbeek, zoals opgenomen in het, door de gemeenteraad op 16 juli 2015 vastgestelde, Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek, dan wel in het beleidsplan dat is vastgesteld ter vervanging van dit parkeerbeleidsplan.

### **1.34 gevellijn**

de aangeduide lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

### **1.35 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 valt aan te merken;

### **1.36 horeca**

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

### **1.37 huishouden**

de bewoning van een woning door:

- een persoon;
- meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

### **1.38 mantelzorg**

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

### **1.39 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

### **1.40 overkapping**

een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw en dat maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

### **1.41 peil**

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor andere bouwwerken de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

### **1.42 prostitutiebedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

### **1.43 seks- en/of pornobedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel door detailhandel in seks en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

### **1.44 sociale huurwoning**

een woning waarop de regels van toepassing zijn, die in de "Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022" of diens rechtsopvolger gesteld zijn voor "sociale huurwoning";

### **1.45 staat van bedrijfsactiviteiten**

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

### **1.46 uitbouw**

een gebouw dat is gebouwd aan het hoofdgebouw, als vergroting van een bestaande ruimte, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.47 uitvoeren**

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

#### **1.48 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

#### **1.49 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

#### **1.50 woning**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

#### **1.51 woning aaneengebouwd**

woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde of twee zijden aangebouwd is aan het hoofdgebouw van een andere woning, in een rij van drie of meer aaneengebouwde woningen;

#### **1.52 woning geschakeld**

woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde vrij van de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd en aan de andere zijde aan een naastgelegen hoofdgebouw is geschakeld door middel van een aan- of bijgebouw;

#### **1.53 woning twee-aaneengebouwd**

woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aangebouwd is aan een hoofdgebouw van een andere woning;

#### **1.54 woning vrijstaand**

woning waarvan het hoofdgebouw aan twee zijden vrij van de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd;

#### **1.55 woning patiowoning**

woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelsgrens**

tussen de zijdelingse grens van een bouwperceel en dat punt van een op het bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      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;

### **2.4      lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven het peil.

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6      de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven het peil;

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. infiltratie;

alsmede voor:

- c. paden, groen en water(lopen);
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. overige bijbehorende voorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2 Bouwregels**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 en de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorziening);
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. water;
- e. voet- en wandelpaden
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': mede voor ontsluiting ten behoeve van aangrenzende woonbestemmingen;
- g. het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in Bijlage 2 ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- h. het oprichten en instandhouden van een geluidwerende voorziening tot 4 meter hoog, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidwerende voorziening', ter waarborging van een goed binnenklimaat van woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidzone',

alsmede voor:

- i. vanggewassen ten behoeve van driftreductie;
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. fiets- en voetpaden;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. kunstuitingen;
- o. recreatief medegebruik,
- p. bermen/bermsloten;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. gebouwen;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 en de regel dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen:

- a. verlichting: 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
- c. kunstwerken: 12 m.

#### 4.2.3 *Erfafscheidingen*

- a. Erfafscheidingen binnen de bestemming 'Groen' zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een groene erfafscheiding.
- b. Onder een groene erfafscheiding wordt verstaan: een erfafscheiding die bestaat uit levende beplanting (zoals een haag, heg of klimplant), eventueel gecombineerd met een constructie of hekwerk dat uitsluitend dient ter ondersteuning van de beplanting.

### **4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 4.3.1 *Omgevingsvergunningsvereiste*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen van houtgewas wat niet overeenkomt met de duurzame ontwikkeling of instandhouding van de bij de bestemming behorende landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- d. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- e. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het aanbrengen van voorzieningen van geringe omvang ten behoeve van extensieve recreatie;
- g. het aanbrengen van (half)verhardingen.

#### 4.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming, als afzetten, knotten, dunnen, waarbij de in 4.1 sub g genoemde waarden duurzaam worden veiliggesteld;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;

- c. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. in overeenstemming zijn met het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2;
- f. werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een door de gemeente goedgekeurd civieltechnisch plan ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het bestemmingsplan "Beverakkers V, Biest-Houtakker".

#### *4.3.3 Toelaatbaarheid*

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de landschappelijke waarden van de landschapselementen.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijf**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen;

alsmede voor:

- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 en de regel dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen:

- a. verlichting: 6 m;
- b. voorzieningen voor de verkeersgeleiding: 10 m;
- c. kunstuitingen: 12 m;
- d. speelvoorzieningen: 6 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

## **Artikel 6        Wonen**

### **6.1        Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in:

- a. aaneengebouwde woningen;
- b. vrijstaande woningen;
- c. twee-aaneengebouwde woningen;
- d. patiowoningen;
- e. geschakelde woningen;
- f. gestapelde woningen, enkel ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zowel grondgebonden als gestapelde woningen zijn toegestaan;

alsmede voor:

- g. erven en tuinen;
- h. aan huis verbonden beroepen;
- i. paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende:

- k. hoofdgebouwen;
- l. onderbouwen;
- m. aan- en uitbouwen;
- n. bijgebouwen;
- o. overkappingen;
- p. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2        Bouwregels**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ter dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk 3 en de volgende regels:

- a. het totaal aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 70;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in of maximaal 2 m achter de gevellijn te worden gebouwd;
- e. per blok van aaneengebouwde woningen mogen ten hoogste 8 hoofdgebouwen aaneen worden gebouwd;
- f. de diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 m bedragen met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m dient te bedragen, loodrecht gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;

- g. in afwijking van sub e mag de diepte van het hoofdgebouw van patiowoningen ten hoogste 20 m bedragen;
- h. onderbouwen zijn uitsluitend toegestaan onder de bovengrondse bebouwing;
- i. op het bouwen van onderbouwen is tevens artikel 11.1 van toepassing;
- j. de afstand van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen;
- k. de afstand van een hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning tot de zijdelingse perceelgrens dient aan één zijde minimaal 2,5 m te bedragen;
- l. de afstand van een hoofdgebouw van een aaneengebouwde woning of patiowoning tot de niet aangebouwde zijdelingse perceelgrens dient minimaal 1 m te bedragen indien de niet aangebouwde zijdelingse perceelgrens grenst aan openbaar gebied;
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorende bij de woningen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van hoofdgebouwen worden gebouwd;
- n. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 20 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- o. de diepte van aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat de diepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 17 m mag bedragen en de afstand van de achtergevel van de aan-, uitbouw of overkapping tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 5 m dient te bedragen, loodrecht gemeten vanaf de achtergevel van de aan-, uitbouw of overkapping;
- p. voor aan- en uitbouwen en overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw geldt geen maximale diepte;
- q. bij vrijstaande woningen dienen op eigen terrein minimaal 2 opstelplaatsen voor de auto te worden gerealiseerd;
- r. bij twee-aaneen gebouwde woningen dient op eigen terrein minimaal 1 opstelplaats voor de auto te worden gerealiseerd;
- s. op het bouwen van tot het hoofdgebouw behorende ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, is tevens artikel 11.2 van toepassing;
- t. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maten;
- u. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen, voor:

		<b>goothoogte</b>	<b>bouwhoogte</b>
1	hoofdgebouwen	conform artikel 6.2, sub t	conform artikel 6.2, sub t
2	aan- en uitbouwen	3,5 m	5,5 m
3	bijgebouwen overige	3,5 m	5,5 m
4	erfafscheidingen voor de voorgevel	-	1 m
5	erfafscheidingen achter de voorgevel	-	2 m
6	overkapping	-	3 m
7	overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	-	3 m

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Afwijking diepte gebouwen*

Het bevoegd gezag is bevoegd om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2, onder f en p voor een grotere diepte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel dient minimaal 5 m te bedragen;
- b. de totale diepte van hoofdgebouw en aan- en/of uitbouwen en overkappingen mag ten hoogste 17 meter bedragen;
- c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### *6.3.2 Afwijken afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag is bevoegd om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2, onder j, k en/of l voor een kleinere afstand, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. afwijken kan enkel voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning neemt het behoud van een stedenbouwkundige eenheid van de desbetreffende straat in acht.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.4.1 Woningbouwcategorieën*

Van de binnen het plangebied te realiseren woningen moet, met inachtneming van de 'Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek 2022' of diens rechtsopvolger, worden gebouwd, gebruikt en in stand gehouden:

- a. minimaal 14 woningen in de categorie sociale huurwoning;
- b. minimaal 8 gestapelde woningen (boven/benedenwoningen) in de categorie goedkope sociale koopwoning;
- c. minimaal 6 grondgebonden woningen in de categorie betaalbare sociale koopwoning.

#### *6.4.2 Gebruik beregeningspomp*

1. het gebruik van beregeningspompen binnen de functie aanduiding 'spuitvrije zone' is niet toegestaan;
2. Het eerste lid is niet van toepassing als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - a. Het bronvermogen/ geluidsvermogeniveau van de toegepaste beregeningspomp is niet hoger dan 96 dB(A);

- b. De beregeningspomp wordt opgesteld op de daarvoor in de verbeelding aangeduide plekken 'opstelplek beregeningspomp';
  - c. De beregeningspomp mag enkel in werking zijn tussen 7:00 uur 's ochtends en 23:00 uur 's avonds;
  - d. De beregeningspomp mag niet meer dan 40 maal per jaar in gebruik zijn;
3. Of, het eerste lid is niet van toepassing als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a. De geluidsimmissie L<sub>Ar</sub>,L<sub>T</sub> ten gevolge van de beregeningspomp op de grens van het bouwvlak niet hoger is dan:
    - 55 dB(A) in de dag periode (07:00 uur tot 19:00 uur);
    - 50 dB(A) in de avond periode (19:00 uur tot 23:00 uur);
  - b. De beregeningspomp mag enkel in werking zijn tussen 7:00 uur 's ochtends en 23:00 uur 's avonds;
  - c. De beregeningspomp mag niet meer dan 40 maal per jaar in gebruik zijn;
4. Of, het eerste lid is niet van toepassing als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a. De geluidsimmissie L<sub>Ar</sub>,L<sub>T</sub> ten gevolge van de beregeningspomp op de grens van het bouwvlak niet hoger is dan:
    - 50 dB(A) in de dag periode (07:00 uur tot 19:00 uur);
    - 45 dB(A) in de avond periode (19:00 uur tot 23:00 uur);
    - 40 dB(A) in de avond periode (23:00 uur tot 07:00 uur).

#### 6.4.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals bedoeld in artikel 4.1 sub g, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze regels, binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

#### 6.4.4 *Voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige voorziening*

Voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied geldt de volgende regel:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient te worden aangetoond dat een waterhuishoudkundige voorziening zal worden gerealiseerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. De benodigde bergingscapaciteit wordt als volgt berekend: benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x 0,06.

#### 6.4.5 *Voorwaardelijke verplichting parkeren*

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning ter plaatse van de bestemming 'Wonen' wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat overeenkomstig artikel 16.1 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

#### 6.4.6 Voorwaardelijke verplichting marterachtigen

Het gebruik van gronden zoals bedoeld in Artikel 6, is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting marterachtigen' , uitsluitend toegestaan, indien:

- a. uit nader onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van wezel, hermelijn en bunzing is uitgesloten; of;
- b. uit een aanvraag 'activiteit flora en fauna' met inbegrip van een mitigatieplan, met betrekking tot deze diersoorten blijkt dat vergunning kan worden verleend.

#### 6.4.7 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

##### 1. Bouwvoorwaardelijke bepaling

Binnen de bestemming Wonen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidzone', mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij de bijbehorende geluidwerende voorziening, zoals aangeduid als 'specifieke vorm van groen - geluidwerende voorziening' binnen de bestemming Groen, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

##### 2. Vervallen van de verplichting

De in lid 1 opgenomen verplichting vervalt indien uit een geactualiseerd akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in Bijlage 13 van de toelichting, blijkt dat de geluidwerende voorziening niet langer noodzakelijk is, bijvoorbeeld doordat alternatieve maatregelen zijn getroffen.

##### 3. Geluidgrenswaarden bij bouwen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidzone' kan uitsluitend worden verleend indien door middel van een geluidberekening is aangetoond dat de geluidbelasting ( $L_{Ar,LT}$ ) als gevolg van de beregeningspompen, opgesteld op de in de verbeelding aangeduide locaties opstelplek beregeningspomp nabij:

- putnummer 49351 ( $X = 138772 / Y = 390678$ ), overeenkomstig waterschapsvergunning Z37359/U108838, en;
- putnummer 43675 ( $X = 138811 / Y = 390811$ ), overeenkomstig waterschapsvergunning Z36755/U123820,

niet meer bedraagt dan:

- a. De geluidbelasting ( $L_{Ar,LT}$ ) ter plaatse van te openen ramen en deuren in de gevel van verblijfsruimten van de te realiseren woning mag ten gevolge van de in dit artikel genoemde beregeningspompen niet meer bedragen dan:
  1. 55 dB(A) in de dagperiode (07:00-19:00 uur);
  2. 50 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00 uur).
- b. de geluidbelasting ( $L_{Ar,LT}$ ) ter plaatse van de bij de woning behorende buitenruimte bedraagt ten gevolge van de in dit artikel genoemde beregeningspompen maximaal 55 dB(A);
- c. De geluidbelasting ( $L_{Ar,LT}$ ) ter plaatse van verblijfsruimten binnen de te realiseren woning mag, als gevolg van de in dit artikel genoemde beregeningspompen, niet meer bedragen dan:

1. 35 dB(A) in de dagperiode (07:00-19:00 uur);
  2. 30 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00 uur).
- d. Deze waarden gelden op basis van:
1. de voorgeschreven opstelplek van de pomp, en;
  2. het voorgeschreven maximale bronvermogen van de pomp.

#### 4. Toegestane maatregelen

Ter naleving van de in lid 3 opgenomen niveaus zijn de volgende maatregelen toegestaan (niet limitatief):

- a. Maatregelen in de omgeving (overdrachtsweg):
  1. het plaatsen van geluidwerende afschermingen.
- b. Bouwkundige maatregelen aan de woning:
  1. het toepassen van bijvoorbeeld voorzetramen;
  2. het aanbrengen van dove gevels (gevels zonder te openen delen);
  3. overige geluidreducerende voorzieningen aan de gevel.
- c. Bronmaatregelen bij de beregeningspomp:
  1. toepassing van een stillere pomp;
  2. afscherming van de pomp;
  3. verplaatsing van de pomp naar een akoestisch gunstiger positie.

#### 6.4.8 Voorwaardelijke verplichting gewasbeschermingsmiddelen

Het gebruik en (doen) laten gebruiken van de voor Wonen en andere gevoelige functies binnen een afstand van 50 meter van agrarische gronden is uitsluitend toegestaan als het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen is uitgesloten of beëindigd is.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag is bevoegd om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsoppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbebouwing, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het

woon- en leefklimaat in de omgeving.

## **Artikel 7        Leiding - Riool**

### **7.1        Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een strook ten behoeve van een rioolpersleiding met een belemmerde strook ter breedte van 3 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

### **7.2        Bouwregels**

Op of in de artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

### **7.3        Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.3.1    Verbod*

Het is verboden op of in de in artikel 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking bij een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in artikel 7.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *7.3.2    Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in artikel 7.3.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

### *7.3.3 Toelaatbaarheid*

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in artikel 7.3.2.

### *7.3.4 Toepassingsbereik*

Het verbod als bedoeld in artikel 7.3.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. voor komen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd t.b.v. van de instandhouding van de leiding(en).

## **Artikel 8 Waarde - Archeologie**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **8.2 Bouwregels**

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. uitsluitend zijn toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de bodemversturende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
  1. een oppervlakte hebben van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, en;
  2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- b. burgemeester en wethouders eisen, uitsluitend voor uitsluitend gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
  1. een oppervlakte hebben groter dan 100 m<sup>2</sup>, en;
  2. niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;dat alvorens de omgevingsvergunning verleend wordt door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate zijn vastgesteld;
- c. indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen;
- d. indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.
- e. omgevingsvergunning mag ook verleend worden indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na advies van de gemeentelijk archeologische deskundige nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het toegelaten gebruik.

### **8.4 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.4.1 Verbod*

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen bos of boomgaard;
- f. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij deze behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden in de gronden dieper reiken dan 30 cm, tenzij deze behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

#### *8.4.2 Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in artikel 8.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning zoals in lid 8.4.1 bedoeld, is verleend;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 8.4.3 *Omgevingsvergunning*

- a. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Omgevingsvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Omgevingsvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder b bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.

#### 8.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 9 Waterstaat - Beschermingszone natte natuurparel**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van negatieve effecten op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

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

#### *9.2.1 Omgevingsvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlaktenverhardingen of verharden oppervlakte buiten een agrarisch bouwperceel.

#### *9.2.2 Toetsing*

Een vergunning als bedoeld in artikel 10 lid 2.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

#### *9.2.3 Advies*

Een vergunning als bedoeld in artikel 10 lid 2.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van het waterschap.

#### *9.2.4 Uitzonderingen*

Het in artikel 10 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. de werkzaamheden behoren tot het normale beheer en onderhoud;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 10 Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 11      Algemene bouwregels**

### **11.1      Ondergronds bouwen**

Het bepaalde in dit plan omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

### **11.2      Overschrijding van bouwgrenzen en gevellijnen**

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, en gevellijnen mogen, in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van deze regels, uitsluitend worden overschreden door tot hoofdgebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen, zoals stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m, met dien verstande dat de diepte van een erker maximaal 1,1 m mag bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw, met dien verstande dat:
  1. een erker voor de gevel niet buiten de zijgevel mag uitsteken;
  2. de afstand van een erker aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m dient te bedragen;
  3. een erker aan de zijgevel ten minste 3 m achter de gevel dient te liggen;
- d. de afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 2 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming 'Verkeer - Verblijf';
- e. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

## **Artikel 12      Algemene gebruiksregels**

### **12.1      Strijdig gebruik**

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo);
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan bij of krachtens deze regels;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- of pornobedrijf dan wel prostitutiebedrijf;
- g. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van zodanig gebruik dat uitdrukkelijk in of krachtens deze regels is toegestaan;
- h. een gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen.

## **Artikel 13      Algemene aanduidingsregels**

### **13.1      Overige zone - overgangszone**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – overgangszone' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van de bestaande bomen op de erfgrans en het waarborgen van een goede aansluiting op de lager liggende aangrenzende gronden.

#### *13.1.1    Omgevingsvergunningplicht*

Het is verboden op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – overgangszone' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem.

#### *13.1.2    Beoordelingscriteria*

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 13.1.1 alleen indien door de in sublid 13.1.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

#### *13.1.3    Uitzonderingen vergunningplicht*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 13.1.1 is vereist voor:

- a. werken of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- c. werken of werkzaamheden die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning;
- d. werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- e. werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van een door de gemeente goedgekeurd civieltechnisch plan ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het bestemmingsplan "Beverakkers V, Biest-Houtakker".

## **13.2 Overige zone - spuitvrije zone**

### *13.2.1 Verbod*

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'overige zone – spuitvrije zone' is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen verboden, voor zover sprake is van teelt in de open lucht.

### *13.2.2 Toelichting en werkingssfeer*

De overige regels van de onderliggende bestemmingen blijven onverminderd van toepassing. Er worden geen bestaande bestemmingen, dubbelbestemmingen of aanduidingen uit het bestemmingsplan Buitengebied herzien of gewijzigd.

## **Artikel 14      Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in het plan door een omgevingsvergunning te verlenen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

- a. het afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dat uit een oogpunt van architectuur en/of constructie noodzakelijk is;
- b. het afwijken van gevellijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

## **Artikel 15      Algemene wijzigingsregels**

### **15.1      Wijzigen bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

### **15.2      Wijzigingsbevoegdheid**

#### *15.2.1    Bestemming Wonen verwijderen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door het verwijderen van Artikel 6 indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog geen woningen zijn opgeleverd in het plan Beverakkers V of indien het gehele ontwikkelingsplan niet gerealiseerd is binnen 8 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;

#### *15.2.2    Voorwaarden*

- a. bij de eventuele toepassing van de in artikel 16.2.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid kan het college deze bevoegdheid ook toepassen voor een deel van het plangebied;
- b. indien de gemeente gebruik wil maken van de onder artikel 16.2.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid treedt zij hierover op dat moment in overleg met de initiatiefnemers;
- c. het college zal geen gebruik maken van de onder artikel 16.2.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid indien de procedure tot het komen tot de omgevingsvergunning hier aanleiding toe geeft en dit niet te wijten is aan de initiatiefnemers.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 Parkeren**

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 parkeer- en stallingsgelegenheid. 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 en het stallen van fietsen te worden voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid.
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's en het stallen van fietsen te worden voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid.
- c. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernota, zoals bedoeld in artikel 1.33.
- d. De parkeer- en stallingsvoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.

### **16.2 Laden en lossen**

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel, overeenkomstig met de gemeentelijke parkeernota.

### **16.3 Afwijken van de parkeerregels**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 16.1 en 16.2 ten behoeve van een gebruiksverandering, dan wel de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen, voor zover in voldoende mate op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, met dien verstande dat:

- a. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- c. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 17 Overgangsrecht**

#### **17.1 Overgangsrecht bouwwerken**

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%;
3. 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.

#### **17.2 Overgangsrecht gebruik**

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld 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'
3. indien het gebruik, bedoeld 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;
4. 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.

## **Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Beverakkers V, Biest-Houtakker".