

Buitengebied herziening Donk 2-4

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aan huis gebonden bedrijf:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Hieronder wordt mede verstaan een publiekverzorgend ambacht;

1.3 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, waaronder tevens de beroepen van schoonheidsspecialiste, manicure en pedicure en uitgezonderd prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan-/uitbouw:

Een in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk opzicht (ligging, maatvoering) ondergeschikt bouwwerk, één geheel vormend met het hoofdgebouw, dat in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dat wil zeggen direct ten dienste daarvan staat;

1.5 aardkundige waarden:

Waarden die samenhangen met verschijnselen en processen van de niet levende natuur (geologie, reliëf, bodem, water) – al dan niet teweeggebracht door menselijk handelen – die een bijzondere betekenis hebben voor de mens omdat zij inzicht geven in de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van een gebied en/of (mede)bepalend zijn voor de identiteit en belevingswaarde van het landschap;

1.6 achtergevelrooilijn:

De achterste van de weg afgekeerde begrenzing van het bebouwingsvlak, alsmede het verlengde daarvan;

1.7 afhankelijke woonruimte:

Een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.8 archeologische waarde:

Cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigd;

1.9 archeologische monumentenzorg:

Zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.10 archeologisch onderzoek:

In een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsvlak:

Een op de verbeelding blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven bouwvlak, waarbinnen krachtens deze planregels bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

1.13 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak;

1.14 bed & breakfast

Een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.15 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.16 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0770.BPBdonk240050-ONTW met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaalde vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bewoning:

het verblijf c.q. gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden;

1.19 bijbouw:

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing, verbonden aan het hoofdgebouw of daarvan vrijstaand in één bouwlaag, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden en daarvan vrijstaand gebouw dat in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk (ligging, maatvoering) opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht géén onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dat wil zeggen niet direct daarvan ten dienste staat zoals garage, paardenstal, atelier of tuinhuis;

1.21 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van) de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu, water en recreatie;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag:

een 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, zijnde de eerste bouwlaag en met uitzondering van kelder, souterrain, zolder en vliering;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

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 cultuurhistorische waarde:

waarden of verwachtingswaarden die samenhangen met de nalatenschap, die de mens, door zijn aanwezigheid en activiteiten in het verleden, heeft achtergelaten in het huidige landschap; Hieronder worden in ieder geval verstaan: archeologisch, historisch-landschappelijk, historisch-geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen of verwachtingswaarde dienaangaande, bodemprofiel en reliëf (m.n. van oude akkers, beek- en rivierdalen), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing;

1.30 erfbeplanting:

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;

1.31 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie;

1.32 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.33 gebouw:

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

1.34 hoofdgebouw:

een op grond van het bestemmingsplan toegelaten bebouwing, al dan niet bestaande uit samengestelde en/of gelede delen, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie is ondergebracht;

1.35 hydrologische waarden:

waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie in relatie tot een of meer van de volgende eveneens aanwezige waarden en/of omstandigheden:

- aardkundige waarden;
- waterafhankelijke natuurwaarden;
- mogelijkheden voor ontwikkeling van waterafhankelijke natuurwaarden;

1.36 hydrologisch neutraal (bouwen; m.b.t. het oppervlaktewater):

het in combinatie met bouwwerken, verhardingen en permanente teeltondersteunende voorzieningen aanbrengen/aanwezig zijn, op eigen terrein of anderszins, van opvangvoorzieningen, en zo mogelijk ook infiltratievoorzieningen, voor afstromend(e) regenwater(pieken), en wel op zodanig wijze dat het systeem van waterlopen, waarop wordt afgewaterd, bij hevige regenval geen grotere water-(piek)afvoer ondervindt dan normaal in het (agrarisch) buitengebied het geval is;

1.37 hydrologisch neutraal (bouwen; m.b.t. het grondwater):

het in combinatie met bouwwerken, verhardingen en permanente teeltondersteunende voorzieningen zodanig loskoppelen van de hemelwateropvang dat het regenwater via infiltratievoorzieningen, op eigen terrein of anderszins, passief in de bodem geïnfiltreerd wordt;

1.38 inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder:

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer (Staatsblad 1993, 50);

1.39 landschappelijke beplanting:

begroeiingselement in buitengebied, overwegend bestaand uit opgaande beplanting zonder een hoofdfunctie bosbouw of agrarische houtteelt; Hieronder worden in ieder geval verstaan bosschages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen en solitaire bomen;

1.40 landschapswaarden of landschappelijke waarden:

het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit abiotische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.41 landschapselementen:

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen;

1.42 natuurelement:

een begroeiingselement en/of abiotisch element gelegen in het buitengebied ,maar die geen productiefunctie heeft, in agrarisch, bosbouwkundig of agrarisch- houtteeltkundig opzicht, en die niet overwegend bestaat uit (opgaande) landschappelijke beplanting; Hieronder worden in ieder geval verstaan: moerasjes; poelen; overhoeken; steilranden;

1.43 natuur- of natuurlijke waarden:

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;

1.44 overkapping/ carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.45 perceelsgrens:

een lijn die een bouwperceel van een ander bouwperceel, ander terrein of van de openbare weg scheidt;

1.46 plan:

het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4” van de gemeente Eersel;

1.47 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met of voor een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt;

1.48 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

1.49 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.50 ruimtelijke kwaliteit:

het behoud en de versterking van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten alsmede verbetering van de gebruiks-, ruimtelijke en milieukwaliteiten van de bebouwde omgeving;

1.51 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 seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische-massagesalon, als dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond, die voor plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- overig: vraatnetten, boomteelthekken;

1.53 verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en/of nadere aanduidingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

1.54 voorgevel:

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde gevel van een (hoofd)gebouw;

1.55 voorgevelrooilijn:

de voorste begrenzing van het bebouwingsvlak;

1.56 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet Geluidhinder, de Luchtvaartwet, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit geluidhinder spoorwegen, het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart en/of het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart;

1.57 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.58 (W):

Op basis van de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals één woning met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.59 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc;

1.60 water:

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

1.61 zijgevel:

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend, met dien verstande dat daarbij ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens:

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen, tenzij anders in de regels is vermeld;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

2.7 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;

2.8 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks (tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren) gemeten afstand;

2.9 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;

2.10 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk dat in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil ter plaatse van het bouwwerk;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende bestaande maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschapswaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen;
- d. paden en wegen;
- e. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

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

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, een gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

In het agrarisch gebied is het is verboden bouwwerken, een gebouw zijnde, op te richten.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Als verboden gebruik wordt aangemerkt:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het gebruik van de gronden als paardenbakken;
- c. opslag van hooi- /ruwvoerrollen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het is verboden op of in de tot "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur" aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

3.4.1 Vergunningplichtige werken

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische infrastructuur;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas, met name hoogstamboomgaarden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- f. het bebossen van gronden.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de landschapselementen als bedoeld in het inrichtingsplan van het landgoed dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderzins mogen worden uitgevoerd;
- f. zover vergunningverlening reeds plaats heeft gevonden door een Waterschap in het kader van de waterhuishoudkundige toetsing op basis van het Keur.

3.4.3 Afweging

De werken of werkzaamheden als bedoeld in zijn slechts toegestaan, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de in aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden

aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar de bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuinen' teneinde het bouwen van een woning mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemmingswijziging vindt enkel plaats op basis van
 1. de aankoop van een 'Ruimte voor Ruimte – titel' bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte;

danwel

1. door de sanering van 1.000 m² varkens-/pluimveestal, inclusief het doorhalen van 3.500 kg fosfaat, conform Regeling ruimte voor ruimte 2006 elders binnen de provincie Noord-Brabant.
- b. de regels van Artikel 3.1 tot en met 3.6 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- c. de regels van Artikel 4.1 tot en met 4.3 Tuinen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- d. de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, zie artikel 8;
- e. het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend in een wijzigingsplan conform inrichtingsplan behorende bij de toelichting op dit plan.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. beplanting;
- c. onverharde paden;

alsmede voor:

- d. behoud, versterking en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, zoals houtwallen, houtopstanden en bosschages.
- e. de realisatie en de instandhouding van de robuuste landschappelijke inpassing conform Landschappelijk inpassingsplan: 'Landschapsplan Ruimte voor Ruimte woningen Donk 2-4 Vessem, gemeente Eersel' 21 maart 2016;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijnde een erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;

4.4 Waarborgen aanleg beplanting

Uiterlijk bij in gebruik name van nieuwe bebouwing ten behoeve van de bestemming wonen, dient de beplanting per perceel te zijn voorzien conform Landschappelijk inpassingsplan

'Inpassingsplan Ruimte voor Ruimte Donk 2-4 Eersel'.

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

4.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van houtgewas;
- b. het afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, voor zover het om ingrepen gaat die grond verzetten met hoogteverschillen van meer dan 0,40 m;
- c. het verwijderen of aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen, poelen en overige waterpartijen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

4.5.2 Uitzonderingen

Het sub 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen in het kader van bos- en natuurbeheer;
- b. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan reeds omgevingsvergunning is verleend;

- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan op basis van een verleende vergunning.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De sub 4.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en natuurwaarden niet onevenredig aangetast worden.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de voor- en achtertuin met hoofdzakelijk gras en landschappelijke beplantingen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. paden, oprit en wegen;
- d. paardenbak;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

5.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1,5 meter.

5.2.3 Voor het bouwen van een schuilvoorziening gelden de volgende maatvoeringseisen:

In afwijking van artikel 5.2.1 wordt binnen de bestemming 'Tuin' achter de achtergevellijn van de woning, één schuilvoorziening toegestaan waarvoor de volgende maximale maatvoeringseisen gelden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of andere werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Tuin' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren.

5.3.1 Werken waarvoor een omgevingsvergunning voor de afwijking kan worden verleend:

In afwijking van artikel 5.3 kunnen Burgemeester en Wethouders een Omgevingsvergunning verlenen voor het uitvoeren van de volgende werken:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het vellen en/of rooien van houtgewas, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- e. het aanleggen van een paardenbak achter de achtergevellijn van de woning t.b.v. hobbymatig gebruik binnen de volgende voorwaarden:
 1. de paardenbak wordt zodanig gesitueerd en/of ingepast dat deze geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden vormt;
 2. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
 3. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
 4. er is maximaal één paardenbak toegestaan achter de achtergevelrooilijn en uitsluitend in samenhang met het eigen bouwvlak respectievelijk de eigen woning;
 5. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast (minimaal 25 meter afstand tot woningen van derden);
 6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

5.3.2 Uitzondering:

Het in artikel 5 lid 3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;

- e. zover vergunningverlening reeds plaats heeft gevonden door een Waterschap in het kader van de waterhuishoudkundige toetsing op basis van het Keur.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden in de vorm van een erftoegangsweg, bestaande uit maximaal 1 rijstrook;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

6.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
- recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 7.1.1 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

7.1.1 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1:

- a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning en bijbehorende bijgebouwen mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, uitsluitend toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken als bedoeld in 7.6.1, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m².
- De bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.
- Wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.
- Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit.

b. Nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" geen nevenactiviteiten naast de woonfunctie toegestaan.

c. Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

In het bestemmingsvlak Wonen met de aanduiding, maximaal aantal wooneenheden, mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals één woning met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Bijgebouwen bij woning	Min.	Max.
Aantal bijgebouwen	n.v.t.	1
gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak	n.v.t.	120 m ² .
gothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m

afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	n.v.t.	25 m
dakhelling	35°	60°
Gebouwen algemeen		Min.
Nieuw te bouwen woning moet worden gebouwd als gebouwtipe 'Langgevelboerderij'		n.v.t.
Positionering van de woning en bijgebouw qua sfeerbeeld conform inrichtingsplan		n.v.t.
afstand tot bouwperceelgrens		3 m
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg		15 m
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Woning	Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	3,5 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9,5 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud	750 m ³	2.000 m ³
dakhelling	45°	60°
de lengte van de hoofdmassa	18 m	n.v.t.
De diepte van de hoofdmassa	n.v.t.	8,5 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.
bouwhoogte erfafscheidingen		2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping		20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen		4 m

7.2.3 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

- a. Bestaande woning met cultuurhistorische waarden (thans Donk 2)
 - De woning met cultuurhistorische waarden (thans Donk 2) mag niet worden gesloopt danwel worden herbouwd;
 - Burgemeester en wethouders kunnen middels het verlenen van een Omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.

- b. Bestaande voormalige bedrijfswoning (thans Donk 4)
 - de herbouw vindt plaats binnen de planregels onder 7.2.

7.2.4 Infiltratie regenwater

In combinatie met bouwwerken en verhardingen moet de opvang van regenwater worden losgekoppeld en opgevangen via infiltratievoorzieningen op eigen terrein of passief in de bodem geïnfiltreerd worden (niet lozen via greppels of sloten).

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken herbouw monumentale bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken als bedoeld in 7.2.3 teneinde herbouw van monumentale bijgebouwen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bebouwde oppervlakte, goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte;
- er is een positief advies van de monumentencommissie vereist;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

7.4.2 Afwijken minimum afstand van gebouwen tot de weg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de afstand van nieuwe bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dicht bij die weg gelegen bebouwing; in afwijking hiervan behoeft indien het een bouwperceel betreft dat aan 2 of meer zijden direct grenst aan een weg, slechts tot 1 weg die afstand te worden aangehouden;
- er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;

- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

7.4.3 Afwijken minimum afstand zijdelingse bouwperceelsgrens bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de minimum afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens te verkleinen voor bijgebouwen. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, anders dan genoemd in de in 7.1.1 onder a.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken vergelijkbare activiteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.1.1 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 7.1.1 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen, mits:

- omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

7.6.2 Afwijken bed & breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken als bedoeld in 7.1.1 e teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
- de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en de afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan voor mantelzorg die wordt verleend of biedt aan een familielid in de 1e of 2e graad;

7.7 Sloopvergunning

7.7.1 Sloopvergunningplichtige activiteiten

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een (woon)boerderij, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" geheel of gedeeltelijk te slopen.

7.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- die het normale onderhoud betreffen;
- die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.7.3 Verlening

De sloopvergunning kan slechts worden verleend:

- indien de instandhouding van het (woon)boerderij geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van het (woon)boerderij en de omgeving; en/of
- indien het (woon)boerderij niet meer beschikt over de eigenschappen die het (woon)boerderij de cultuurhistorische waarden heeft verschaft.

7.7.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een sloopvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van de Boerderijen Stichting en de monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van de sloopvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het (woon)boerderij en de omgeving.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

8.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m²;
- bouwen waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- ouwen binnen de bestemming Wonen waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 80 cm onder het bestaande maaiveld (naar aanleiding van Archeologisch onderzoek 2015, projectnummer AM15052);

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te bepalen kwalificaties.

8.4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

8.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 8.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- het verlagen van het waterpeil;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.5.2 Uitzonderingen

Het onder 28.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 250 m²;
- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 8.4.1.

8.5.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het

verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Vervallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming Artikel 28 Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermingszone 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).

9.2 Aanlegvergunning

9.2.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

9.2.2 Uitzonderingen

Het in 9.2.1 opgenomen aanlegvergunningvereiste geldt niet voor:

- zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het reconstructieplan.

9.2.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 9.2.1 of de elders in dit bestemmingsplan genoemde aanlegvergunningen mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of

werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

9.2.4 Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning als bedoeld in 9.2.1 horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde het bouwen van één woning inclusief bijgebouwen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan gestelde voorwaarden.

10.2 wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2' kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Tuin'.

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening:

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

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met in het plan aan de grond gegeven bestemming, 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 en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- c. Een gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur met meer dan 4 personen per woning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het artikel 7 lid 2 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het onder artikel 7 lid 1 bepaalde 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.

14.2 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 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 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 verbod op strijdig gebruik 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan "Buitengebied herziening Donk 2-4".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

De voorzitter, De raadsgriffier,

.....