

**CPO De Hoge Mast**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	14
Artikel 5	Wonen	15
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	24
Artikel 11	Slotregel	25

## Regels

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

**plan:**

het bestemmingsplan 'CPO De Hoge Mast' van de gemeente Loon op Zand;

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0809.BPDeHogeMast-ON01 met de bijbehorende regels en bijlage.

**aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**aanduiding:**

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

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aaneengebouwde bebouwing:**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd.

**aangebouwd bijgebouw:**

een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**aan huis gebonden beroep:**

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

**archeologische waarden:**

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

**archeologische verwachtingswaarden:**

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

**archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

**bebouwing:**

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

**bed en breakfast:**

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande woongebouwen gericht op kortdurend verblijf. Het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van een Bed and Breakfast in de gemeente Loon op Zand is gesteld op vijf en het wonen moet in overwegende mate gehandhaafd blijven.

**bestaande situatie:**

de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**bijgebouw:**

een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**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.

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag of verdieping(slaag):**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

**bouwmassa:**

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceel grens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

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

**dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

**erfbepanting:**

visueel afscherpende, 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.

**functie:**

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

**gebouw:**

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

**gemeenschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen ten dienste van en ondergeschikt aan de verblijfsrecreatie, zoals een ontvangstkantoor/receptie, kampeerwinkel, ruimtes voor vermaak, sport- en speelvoorzieningen, sanitaire voorzieningen, een zwembad, of horeca.

**gevoelig object:**

Objecten waar mensen langdurig verblijven in het kader van spuitzones, dit betreffen woningen maar ook achtertuinen en speelvelden.

**groenblauwe mantel:**

gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

**hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

**hydrologisch neutraal:**

geen negatief effect hebbend op de hydrologische situatie, d.w.z. dat grondwaterstanden gelijk blijven en de afvoer van hemelwater uit het plangebied neemt niet toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Afstromend hemelwater van nieuwe verharding of afgekoppeld hemelwater wordt in de bodem geïnfiltrerd en/of via een bergingsvoorziening vertraagd afgevoerd naar een watervoerende sloot.

**hydrologische waarde:**

gronden met een bijzondere betekenis voor het watersysteem van het plansysteem i.v.m. beekherstel, verdrogingsbestrijding, waterberging en/of waterkering.

**kelder:**

een geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

**landschappelijke waarden en kenmerken:**

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

**maatschappelijke voorziening:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorziening.

**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.

**natuurwaarden:**

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.

**nutsvoorzieningen:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**overkapping:**

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**overstek:**

een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

**peil:**

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**perceelsindeling:**

de omvang, vorm en situering van percelen.

**perceelsgrens:**

de grens van een perceel.

**permanent verblijf:**

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten, met dien verstande dat van permanent verblijf voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

**ruimtelijke eenheid:**

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

**ruimtelijke kwaliteit:**

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

**seksinrichting:**

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

**twee-aaneen gebouwde bebouwing:**

bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen.

**uitbouw:**

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

**voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bestemmingsgrenzen.

**vormverandering van een bouwvlak:**

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte.

**vrijstaande bebouwing:**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens.

**vrijstaand bijgebouw:**

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

**weg:**

## bestemmingsplan CPO De Hoge Mast

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

### **werk:**

een werkzaamheid of constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

### **wonen:**

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

### **woning:**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **afstand tot de weg:**

de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

### **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

### **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige gebouwen tezamen.

### **bebouwingspercentage:**

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

### **breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren.

### **dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **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.

### **de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **inhoud van een gebouw:**

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

### **oppervlakte van een bouwwerk:**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden met daarbij behorende voorzieningen;
- c. inritten;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water- en retentievoorzieningen;
- f. artistieke kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.

##### 3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, bermen, paden en parkeervoorzieningen;
- b. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut, zoals wachthuisjes voor het openbaar vervoer, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>.

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

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

- a. De bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties bedraagt niet meer dan 10 m.
- b. De bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen van gronden als gevoelig object ter plaatse van de 'milieuzone - spuitzone'.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht.
- b. Er mogen geen woningen worden opgericht ter plaatse van de 'milieuzone - spuitzone'.
- c. Hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden overeenkomstig de bouwwijze, zoals hieronder en binnen het bouwvlak is aangegeven ter plaatse van de aanduiding:

Aanduiding	Bouwwijze
tae	twee-aaneen gebouwde woningen
vrij	vrijstaande woningen

#### 5.2.2 Bouwvlak

Op de gronden die zijn aangeduid als bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. Binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan.
- b. Per bouwvlak zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee woningen toegestaan.
- c. Per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' één woning toegestaan.
- d. De bouw- en goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte die ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid d. geldt voor 25% van het totale aantal bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand' de volgende maximale goot- en bouwhoogte:
  1. Een goothoogte van maximaal 6 m.
  2. Een bouwhoogte van maximaal 11 m.
- f. Hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°.
- g. De afstand van een vrijstaande woning of een blok met aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h. binnen het bouwvlak is ondergronds bouwen toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter onder peil.

#### 5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden

- gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
- c. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
  - d. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
  - e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
  - f. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
  - g. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan niet meer dan 4 m overschrijden;
  - h. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse de aanduiding "bijgebouwen" mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;

#### 5.2.4 *Buiten bouwvlak en aanduidingen*

Op de gronden buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van een van de aanduidingen voor bijgebouwen mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m.
- b. De oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>.
- c. De breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4 m.
- d. De bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m.

#### 5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. In afwijking van lid b mogen uitsluitend hogere erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd conform afmeting en uitvoering uit het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2.
- d. De bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd die waarvoor krachtens Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen bouwvergunning nodig is, indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden.

### 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 5.4.1 *Huis gebonden beroepen*

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan, hiervoor gelden de volgende regels:

1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>.
2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen

onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

3. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.

#### 5.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van:

1. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het betreft een aan-huis-gebonden beroep en behoudens het overeenkomstig artikel 5.1 onder b toegestane gebruik en behoudens een toegestane ontheffing overeenkomstig artikel 5.5.
2. gronden en bouwwerken voor detailhandel en andere handel, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van de overeenkomstig artikel 5.1 onder a toegestane gebruik, uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en behoudens ontheffing overeenkomstig artikel 5.5.
3. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning, bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan.
4. het in gebruik nemen van gronden als gevoelig object ter plaatse van de 'milieuzone - spuitzone'.

#### 5.4.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Wonen' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1, indien:

1. De landschappelijke inpassing binnen één jaar na de realisatie van de woningen is gerealiseerd ter plaatse van de functieaanduiding 'landschappelijke inpassing'. De landschappelijke inpassing dient te worden gerealiseerd conform de stedenbouwkundige schets zoals opgenomen in Bijlage 1.
2. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden alleen is toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.
  - a. Met de realisatie van de woningen, tuinen en openbare ruimte binnen het plangebied dient te worden aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan én inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 2.

### 5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 5.5.1 *Afwijking aan huis gebonden bedrijven*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4, onder b, ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

#### 5.5.2 *Afwijking bed and breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1, ten behoeve van het toestaan van een bed and breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het wonen blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning;

## bestemmingsplan CPO De Hoge Mast

- c. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
- f. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m<sup>2</sup> bedraagt drie;
- g. het maximum aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt vier;
- h. het maximum aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
- i. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- j. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan hier in sommige gevallen van worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### 6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en met een diepte van 0,5 onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid 29.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
  2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
  3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- a. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van een bouwvlak.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 6.4.1 *Werken en werkzaamheden*

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- b. het uitvoeren van groundbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
- e. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

#### 6.4.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden

uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **6.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    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 8      Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

### **9.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de ontheffing een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- c. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken; mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m overschrijdend;
  3. balkons, mits:
    - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend
    - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt.

### **9.2 Geen afbreuk gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden en bouwwerken**

De in lid 9.1 genoemde omgevingsvergunningen voor het afwijken mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **9.3 Algemeen belang of verbetering straat- en bebouwingsbeeld**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan alleen worden verleend indien sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan De Hoge Mast van de gemeente Loon op Zand".

