

BESTEMMINGSPLAN OMMEL KLOOSTERSTRAAT 35 2011

REGELS EN VERBEELDING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

mei 2012

INHOUD

1. INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
2. BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	11
3.1 Bestemmingsomschrijving	11
3.2 Bouwregels	11
3.3 Afwijken van de bouwregels	11
3.4 Specifieke gebruiksregels	11
3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	12
Artikel 4 Bedrijf	14
4.1 Bestemmingsomschrijving	14
4.2 Bouwregels	14
4.3 Afwijken van de bouwregels	15
4.4 Specifieke gebruiksregels	16
4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels	17
4.6 Wijzigingsbevoegdheid	17
Artikel 5 Waarde - Archeologie	18
5.1 Bestemmingsomschrijving	18
5.2 Bouwregels	18
5.3 Nadere eisen	18
5.4 Afwijken van de bouwregels	18
5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	19
5.6 Wijzigingsbevoegdheid	20
3. ALGEMENE REGELS	21
Artikel 6 Antidubbelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	21
7.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	21
7.2 Ondergronds bouwen	21
Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning	21
8.1 Algemene afwijking maatvoering en situering	21
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 9 Overgangsrecht	23
9.1 Overgangsrecht bouwwerken	23
9.2 Overgangsrecht gebruik	23
Artikel 10 Slotregel	24

5. VERBEELDING _____ **25**

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ommel Kloosterstraat 35 2011 van de gemeente Asten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743.BP02011006-VS01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aangebouwd bijgebouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes;

1.4 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.8 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.14 bestaande bebouwing:

bebouwing, zoals die bestaat, of rechtens mag bestaan, op het tijdstip van terinzage-legging van het ontwerpplan;

1.15 bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of planonderdeel rechtskracht heeft gekregen;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw:

gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 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;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 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;

1.26 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 detailhandel:

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

1.28 gebouw:

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

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.30 landschapselementen:

de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen;

1.31 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en nietlevende natuur;

1.32 mantelzorg;

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is het fysieke, psychische en/of sociaal vlak;

1.33 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;

1.34 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.35 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.36 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.37 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.38 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 (nok)hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.5 inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers, dakkapellen en loggia's en boven peil;

2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, danwel bij een overkapping/carport tussen het buitenwerkse dakvlak, neerwaarts geprojecteerd boven peil;

2.7 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

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

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. het behoud van landschapselementen ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement'.

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met een maximale bebouwingshoogte van 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de hoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 onder b teneinde voor erf- en perceelsafscheidingsen een grotere hoogte toe te staan tot maximaal 3 meter, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingsen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afwijking bij omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Specifieke gebruiksregels voor landschappelijke waarden

Binnen deze bestemming wordt gestreefd naar het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. De binnen het plan voorkomende landschapselementen moeten gehandhaafd blijven.

3.4.2 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

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

3.5.1 Verbod op het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in dit artikel bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen;
- b. het aanleggen van waterbassins/waterbergingen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden.

3.5.2 Werken en werkzaamheden waarvoor verbod niet geldt

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Verlening omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 mag alleen worden verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in artikel 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn hieronder per werk de toetsingscriteria weergegeven:

- a. het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen:
 1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
- b. het aanleggen van waterbassins/waterbergingen:
 1. de aanleg van het waterbassin/waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;
 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden: aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;
 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²:
 1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatieve medegebruik;

2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
- d. het vellen of rooien van houtgewas:
 1. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
- e. het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden:
 1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
 2. rekening moet gehouden worden met de landschappelijke waarden;
 3. het plaatsen van de voorzieningen mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de (mogelijke) ecologische verbindingszone.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één niet-agrarisch bedrijf met 1 bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen;
- b. buitenopslag ten dienste van de onder 4.4.1 genoemde bedrijvigheid ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

4.2.2 Maatvoeringseisen bedrijfsgebouwen

De bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSGEBOUWEN	MINIMAAL	MAXIMAAL
OPPERVLAKTE	n.v.t.	400 m ²
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 meter
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	10 meter

4.2.3 Maatvoeringseisen bedrijfswoning

De bedrijfswoning dient te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSWONING	MINIMAAL	MAXIMAAL
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 meter
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	10 meter
INHOUD	n.v.t.	Maximaal 750 m ³ (inclusief aaneengebouwde bijgebouwen) tenzij de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt.

4.2.4 Maatvoeringseisen vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning

De vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING	MINIMAAL	MAXIMAAL
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 meter	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE	30 meter	n.v.t.

AS VAN DE OPENBARE WEG		
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE WEG N279	50 meter	n.v.t.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	n.v.t.	80 m ²
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 meter
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	5,5 meter
AFSTAND TOT DE VOORGEVEL (EN HET VERLENGDE DAARVAN) VAN BEDRIJFSWONING	5 meter	n.v.t.
AFSTAND BIJGEBOUWEN TOT BEDRIJFSWONING	1,5 meter	25 meter

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 meter	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	30 meter	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE WEG N279	50 meter	n.v.t.
HOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	Voor voorgevellijn: maximaal 1 meter; Overige: maximaal 2 meter	
HOOGTE VAN CAPPOTS C.Q. OVERKAPPINGEN	n.v.t.	3 meter
OPPERVLAKTE VAN CARPOTS C.Q.OVERKAPPINGEN	n.v.t.	20 m ²
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	n.v.t.	6 meter

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken van de bouwregels met betrekking tot minimum afstand tot de weg/perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a teneinde de bouw van het hoofdgebouw op een kortere as van de weg toe te staan en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering is aanwezig;

- b. er vinden geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaats;
- c. er blijft voldoende parkeerruimte op eigen erf aanwezig;
- d. de wegbeheerder wordt gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur wordt niet onevenredig aangetast;
- f. aangetoond wordt dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de onder 4.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidsgevoelig object betreft, wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Staat van niet-agrarische bedrijven

Op gronden met deze bestemming is uitsluitend het bedrijf toegestaan genoemd in de navolgende Staat van niet-agrarische bedrijven:

categorie	bedrijf	adres	aantal bedrijfswoningen	maximale oppervlakte bebouwing in m ²
overig bedrijf	bestratingsbedrijf	Kloosterstraat 35	1	400 m ²

4.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie in de bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van verkeer;
- c. parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- d. detailhandel vindt alleen plaats ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner.

4.4.3 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Als strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van de gronden en/of opstallen:

- a. voor bedrijvigheid anders dan genoemd in 4.4.1;
- b. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt binnen het bouwvlak of de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- c. voor detailhandel anders dan omschreven onder artikel 4.4.2 onder d;
- d. voor (ondersteunende) horeca;
- e. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- f. voor een seksinrichting.

4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

4.5.1 Afwijken van de specifieke gebruiksregels ten behoeve van afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.3 onder e en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in een deel van het hoofgebouw, of in een vrijstaand dan wel aangebouwd bijgebouw;
- c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, niet meer bedraagt dan de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 80 m²;
- d. de verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden;
- e. er geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvindt;
- f. er voldoende parkeerruimte op eigen erf aanwezig blijft;
- g. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- h. aangetoond wordt dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;

Het bevoegd gezag kan een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte intrekken, indien niet (meer) wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen teneinde een andere dan in de onder 4.4.1 opgenomen Staat van niet-agrarische bedrijven voor het desbetreffende perceel voorgeschreven niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde gemeentelijke monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 4.2;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- h. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- i. uit een over te leggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de in de gronden voorkomende archeologische waarden. Archeologische monumenten zijn binnen de overige bestemmingen als waardevol opgenomen en maken geen deel uit van deze dubbelbestemming.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft, gelegen binnen een bouwvlak of een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend (zonder omgevingsvergunning) worden gebouwd, indien:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht;
- c. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende vergunning.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken ten behoeve van bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel 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 regels worden verbonden:

- a. 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;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager heeft aangetoond dat er geen sprake is van archeologische waarden ter plaatse dan wel 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. Alvorens het bevoegd gezag beslist over afwijken bij een omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij de 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.

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

5.5.1 Verbod op het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in dit artikel bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. 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;
- c. bodem verlagen of afgraven van gronden waarvoor een ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Werken en werkzaamheden waarvoor verbod niet geldt

Het onder 5.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor gronden, gelegen binnen de bouwvlakken;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 250 m²;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. 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;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 5.4.1.

5.5.3 Verlening omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5.1 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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. 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;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. 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.

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 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.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan zodanig wijzigen dat, als gevolg van de specifieke archeologische waardering op de (door de raad vastgestelde) gemeentelijke archeologische beleidskaart, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' deels of geheel wordt verwijderd van de verbeelding, dan wel wordt toegevoegd mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet;
- c. het (ten dele) toevoegen van gebieden door middel van het aangeven van de dubbelbestemming kan uitsluitend gronden betreffen, die ingevolge een vastgestelde gemeentelijk archeologische beleidskaart, archeologische waarden bevatten;
- d. het wijzigingsplan geeft ingeval van het bepaalde onder a en b, de gronden aan, waarvoor uitsluitend de onderliggende bestemming van toepassing is;
- e. het wijzigingsplan geeft ingeval van het bepaalde onder c de gronden aan, waaraan de dubbelbestemming wordt toegevoegd.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Antidubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde 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.

7.2 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen (kelders) is uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen zijn/worden gebouwd, dan wel maximaal 1 meter buiten deze gebouwen;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

8.1 Algemene afwijking maatvoering en situering

Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken bij omgevingsvergunning, afwijken van de regels bij omgevingsvergunning van in het plan opgenomen maatvoering- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in de regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits deze omgevingsvergunning noodzakelijk is functioneel of uit architectonisch oogpunt en mits het landelijk karakter van het gebied, alsmede binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Ommel Kloosterstraat 35 2011.

5. VERBEELDING



Legenda



Plangebied

Bestemmingen



Agrarisch met waarden - Landschapswaarden



Bedrijf



Waarde - Archeologie

Aanduidingen



Bedrijfswoning



Specificke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement



Specificke vorm van bedrijf - buitenopslag

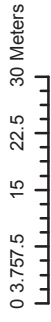


Bouwvlak

Verklaringen



Kadastrale ondergrond



Bezoekadres: Postadres:
 Koningsplein 3 Postbus 290
 5712 GJ Asten 5720 AG Asten
 E: gemeente@astén.nl
 I: www.astén.nl

Bestemmingsplan:	Ommel Kloosterstraat 35 2011
Status:	Vaststelling
Bureau:	Crijns Rentmeesters BV
Bestandsnaam:	Verbeelding.mxd
Identificatienr.:	NL.IMRO.0743.BP02011006-VS01
Tekeningnummer:	1
Projectleider/tekenaar:	E. Cadée
Datum:	mei 2012
Schaal:	1:1.000
Formaat:	A4