

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

BESTEMMINGSPLAN REGELS EN VERBEELDING

Jan van Havenstraat 35
Kennisstraat 2 en 8
Ommel gem. Asten



Crijns Rentmeesters bv

mr. E.G.H. Göertz

aangevuld november 2010

aangepast augustus 2010, versie 2

februari 2011 versie 2

ontwerp maart 2011

Vaststelling april 2012

INHOUD

1. INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
2. BESTEMMINGSREGELS	10
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	10
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	10
3.2 Bouwregels.....	10
3.3 Afwijken van de bouwregels	10
3.4 Specifieke gebruiksregels	11
3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.....	11
3.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	12
Artikel 4 Bedrijf.....	13
4.1 Bestemmingsomschrijving.....	13
4.2 Bouwregels.....	13
4.3 Afwijken van de bouwregels	15
4.4 Specifieke gebruiksregels	15
4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels	16
4.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	16
Artikel 5 Wonen	18
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	18
5.2 Bouwregels.....	18
5.3 Afwijken van de bouwregels	20
5.4 Specifieke gebruiksregels	20
5.5 Afwijken van de gebruiksregels	21
5.6 Wijzigingsbevoegdheid.....	22
3. ALGEMENE REGELS	24
Artikel 6 Antidubbeltelregel.....	24
Artikel 7 Algemene bouwregels	24
Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning	24
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	26
Artikel 9 Overgangsrecht	26
9.1 Overgangsrecht bouwwerken.....	26
9.2 Afwijken bij omgevingsvergunning	26
9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken.....	26
9.4 Overgangsrecht gebruik	26
9.5 Strijdig gebruik.....	26
9.6 Verboden gebruik.....	26
9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik.....	27
Artikel 10 Slotregel.....	27
BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK	28

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Ommel Jan van Havenstraat 35, Kennisstraat 2 en 8 2010 van de gemeente Asten;

1.2 bedrijfsgebouw:

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

1.3 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP02010004-VS02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.4 aaneengebouwd 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;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 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;

1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt, door het beschikbaar stellen van slaap- en sanitaire ruimten, aan 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;

1.12 bedrijfsactiviteiten:

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

1.13 bedrijfsgebouw:

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.15 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;

1.16 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning; het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw:

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

1.20 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;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 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 gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 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;

1.29 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.30 dove gevel

een scheidingsconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A); Bij uitzondering mag een dove gevel te openen delen bevatten, mits die niet direct grenzen aan geluidgevoelige ruimten;

1.31 extensief recreatief medegebruik:

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

1.32 gebouw:

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

1.33 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;

1.34 mantelzorg;

het anders dan bedrijfsmatig aanbieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.35 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.36 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;

1.37 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.38 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;

1.39 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.40 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.

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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 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;

2.8 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

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. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden waarbij ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevolle akkers' de bolle akkers en landschappelijke openheid worden beschermd;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen 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 inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van wandelkappen, hagelschermen en schaduwhallen, met een maximale bebouwingshoogte van 2,5 meter (indien en voorzover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de hoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 meter bedragen;
- c. het oprichten van sleufsilos is niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen toegestaan zoals banken, picknicktafels en dergelijke met een maximale hoogte van 2 meter;
- e. paardenbakken zijn niet toegestaan.

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 perceelsafscheidingen 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 perceelsafscheidingen 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 akkercomplexen, steilranden en landschapselementen moeten gehandhaafd blijven. De openheid en/of het reliëf van de open en bolle akkers mag niet worden aangetast.

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

- a. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in dit artikel opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren;
- b. het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. 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;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorgaand bestemmingsplan;
 3. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.
- c. de in a van dit artikel bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts 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:
 1. het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen:
 - het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
 - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
 2. het aanleggen van waterbassins/waterbergingen:
 - de aanleg van het waterbassin/waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;
 - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden: aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;
 - er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²:
 - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatieve medegebruik;
 - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
 4. het vellen of rooien van houtgewas:
 - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;

5. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamponggingen: het beplanten van gronden met houtgewas, met uitzondering van het beplanten van houtgewas in het kader van agrarische wisselteelt (teelt van maximaal 5 jaar), het diepploegen en diepwoelen van de bodem, het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem:
 - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers;
 - de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast;
6. 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:
 - de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
 - rekening moet gehouden worden met de landschappelijke waarden;
 - het plaatsen van de voorzieningen mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de (mogelijke) ecologische verbindingzone.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming op gronden met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oprichting van de extra woning vindt plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte;
- b. de woning niet gelegen is binnen een geurhindercontour van een veehouderijbedrijf;
- c. de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de extra woning een inhoud mag hebben van maximaal 1.000 m³ (inclusief aaneengebouwde bijgebouwen).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een niet-agrarische bedrijf met één bedrijfswoning, met 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

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.	440 m ²
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 m, wanneer de afstand van de huidige bebouwing minder dan 3 meter bedraagt, is de huidige afstand de te hanteren minimale afstand.	n.v.t.
KORSTE AFSTAND VAN DE VOORGEVEL TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	20 m	n.v.t.
KORSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE WEG N279	50 m	n.v.t.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND TUSSEN BEDRIJFSGEBOUW EN BEDRIJFSWONING	5 m	n.v.t.

4.2.3 Maatvoeringseisen bedrijfswoning

De bedrijfswoning dient te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSWONING	MINIMAAL	MAXIMAAL
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND VAN DE VOORGEVEL TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	15 m	25 m
AFSTAND TOT DE AS VAN DE WEG N279	50 m	n.v.t.

GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	10 m
INHOUD	n.v.t.	1.000 m ³

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 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	15 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE WEG N279	50 m	n.v.t.
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	n.v.t.	80 m ²
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	5,5 m
AFSTAND TOT DE VOORGEVEL (EN HET VERLENGDE DAARVAN) VAN BEDRIJFSWONING	5 m	n.v.t.
AFSTAND BIJGEBOUWEN TOT BEDRIJFSWONING	1,5 m	25 m

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 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	15 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE WEG N279	50 m	n.v.t.
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	Voor voorgevellijn: maximaal 1 m; Overige: maximaal 2 m	
HOOGTE VAN CAPPOTS C.Q. OVERKAPPINGEN	n.v.t.	3 m
OPPERVLAKTE VAN CARPOTS C.Q.OVERKAPPINGEN	n.v.t.	20 m ²
HOOGTE OVERIGE	n.v.t.	6 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE		
-------------------------------------	--	--

4.2.6 *Bouwen met dove gevels*

Bij het bouwen van de bedrijfswoning en geluidgevoelige functies binnen bijgebouwen dienen gevels als doof te worden uitgevoerd conform het "Akoestisch onderzoek Bouwlocaties Jan van Havenstraat 35 en Kennisstraat 2 en 8" opgesteld door SRE Milieudienst d.d. 3 november 2010 dat als bijlage bij onderhavige regels is gevoegd.

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 artikel 4.2, 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:

- 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;
- er vinden geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaats;
- er blijft voldoende parkeerruimte op eigen erf aanwezig;
- de wegbeheerder wordt gehoord;
- de stedenbouwkundige structuur wordt niet onevenredig aangetast;
- aangetoond wordt dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- de verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van de onder 4.1 omschreven doeleinden;
- 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	montage- en metselbedrijf	Kennisstraat 8	1	440 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:

- de omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van verkeer;
- 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 c en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een degelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in en deel van het hoofdgebouw, of in een vrijstaand dan wel aaneengebouwd 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 leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden;
- e. er vindt geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaats;
- f. er blijft voldoende parkeerruimte op eigen erf aanwezig;
- g. de stedenbouwkundige structuur wordt niet onevenredig 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 in trekken, 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 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Wanneer op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen dient de woning te worden gebouwd binnen het bouwvlak met inachtneming van de maatvoeringseisen zoals opgenomen in onderhavig artikel. Wanneer op de verbeelding geen bouwvlak is opgenomen, mag de woning binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met inachtneming van de maatvoeringseisen zoals in dit artikel opgenomen.

5.2.2 Maatvoeringseisen woning

De woning dient te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

WONING	MINIMAAL	MAXIMAAL
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND VAN DE VOORGEVEL TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	15 m	25 m
GOOTHOOGTE	n.v.t.	5,5 m
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	10 m
INHOUD	Maximaal 600 m ³ (inclusief aaneengebouwde bijgebouwen) - tenzij het bestemmingsvlak op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' heeft, alsdan is een maximale inhoud van het hoofdgebouw (inclusief aaneengebouwde bijgebouwen) van 1.000 m ³ toegestaan of - tenzij het bestemmingsvlak op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte aangepast' heeft, alsdan is een maximale inhoud van het hoofdgebouw (inclusief aaneengebouwde bijgebouwen) van 900 m ³ .	

5.2.3 Maatvoeringseisen vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONING	MINIMAAL	MAXIMAAL
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	15 m	n.v.t.
GEZAMENLIJKE	n.v.t.	80 m ² tenzij het

OPPERVLAKTE PER WONING		bestemmingsvlak op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte aangepast' heeft, alsdan is een maximale oppervlakte van 120 m ² toegestaan.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	3 m
(NOK)HOOGTE	n.v.t.	5,5 m
AFSTAND TOT DE VOORGEVEL (EN HET VERLENGDE DAARVAN) VAN WONING	5 m	n.v.t.
AFSTAND BIJGEBOUWEN TOT WONING	1,5 m	25 m

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MINIMAAL	MAXIMAAL
AFSTAND TOT DE PERCEELSGRENS	3 m	n.v.t.
KORTSTE AFSTAND TOT DE AS VAN DE OPENBARE WEG	15 m	n.v.t.
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	Voor voorgevellijn: maximaal 1 m; Overige: maximaal 2 m	
HOOGTE VAN CARPORTS C.Q. OVERKAPPINGEN	n.v.t.	3 m
OPPERVLAKTE VAN CARPORTS C.Q. OVERKAPPINGEN	n.v.t.	20 m ²
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN GEEN GEBOUW ZIJNDE	n.v.t.	6 m

5.2.5 *Bouwen met dove gevels en geluidgevoelige ruimten*

- a. Bij het bouwen van een woning en geluidgevoelige functies binnen bijgebouwen conform onderhavige regels dienen gevels als doof te worden uitgevoerd conform het "Akoestisch onderzoek Bouwlocaties Jan van Havenstraat 35 en Kennisstraat 2 en 8" opgesteld door SRE Milieudienst d.d. 3 november 2010 dat als bijlage bij onderhavige regels is gevoegd.
- b. wanneer het bestemmingsvlak op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte aangepast' heeft, mogen slechts op de begane grond geluidgevoelige ruimten gerealiseerd worden, conform het "Akoestisch onderzoek Bouwlocaties Jan van Havenstraat 35 en Kennisstraat 2 en 8" opgesteld door SRE Milieudienst d.d. 3 november 2010 dat als bijlage bij onderhavige regels is gevoegd. .

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van de minimum afstand tot de weg/perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2, 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 5.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidsgevoelig object betreft, wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Aan huis verbonden beroep*

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in artikel 5.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, 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.

5.4.2 *Verboden gebruik*

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten;
- b. detailhandel anders dan omschreven in artikel 5.4.1 onder d;
- c. verblijfsrecreatie;
- d. seksinrichtingen;
- e. gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 onder e en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een degelijke bewoning noodzakelijk is uit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik als afhankelijke woonruimte vindt uitsluitend plaats in een deel van het hoofdgebouw, of in een vrijstaand dan wel aaneengebouwd 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 leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden;

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

5.5.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 onder c teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen en dergelijke toe te staan, mits:

- a. bed & breakfast plaats vindt in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruikruimte voor bed & breakfast niet meer dan 80 m² bedraagt, met een maximum van 10 (eenpersoons)bedden;
- c. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit is afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de artikel 5.1. omschreven bestemmingsdoeleinden.

5.5.3 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een minicamping*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.2 onder c teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afwijking kan uitsluitend worden verleend indien het gronden betreft, gelegen binnen het op de verbeelding als zodanig aangeduide 'recreatief ontwikkelingsgebied';
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans);
- c. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- d. de reeds toegestane totale oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m² mag ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen worden vergroot tot maximaal 130 m², met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken, ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m² mag bedragen en de goot- en nokhoogte respectievelijk 3 meter en maximaal 5,5 meter mag bedragen;
- e. de voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;

- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvlak binnen onderhavige bestemming te verwijderen, mits de belangen van omliggende agrarische bedrijven door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

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

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.

Artikel 8 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

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

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.

9.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 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.

9.4 Overgangsrecht gebruik

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

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 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 Jan van Havenstraat 35, Kennisstraat 2 en 8 2010.

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK