

Regels

Bestemmingsplan Veegplan Asten 2017-2

NL.IMRO.0743.BP02017001-VO01

Voorontwerp

Inhoudsopgave

Regels.....	1
Hoofdstuk 1	Inleidende regels 3
Artikel 1	Begrippen 3
Artikel 2	Wijze van meten 6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels 7
Artikel X	Bedrijf10
Artikel X	Bedrijf- Agrarisch verwant.....14
Artikel X	Wonen-120
Artikel X	Wonen-224
Artikel 12	Waarde - Archeologie - 228
Artikel 13	Waarde - Archeologie 331
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels34
Hoofdstuk 3	Algemene regels35
Artikel XX	Anti-dubbeltelregel35
Artikel XX	Algemene bouwregels35
Artikel XX	Overige regels.....35
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels36
Artikel X	Overgangsrecht36
Artikel X	Slotregel36

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Asten Veegplan 2017-2 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02017001-VO01 van de gemeente Asten

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

1.6 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak

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

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

1.15 bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

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

1.17 bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.18 detailhandel
bedrijfsmatig te koop/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

1.19 ecologische hoofdstructuur
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.20 gebouw:
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.21 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.22 lawaaisport
voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport.

1.23 mestbewerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.24 mestverwerking
het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

1.25 milieucategorie
milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

1.26 nieuwvestiging

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel.

1.27 overig agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

1.28 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 pand
De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

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

1.31 veehouderij
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.32 verbeelding
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.33 zorgvuldige veehouderij
veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2

Wijze van meten

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

2.2 de dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een
daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de 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.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met
uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar
de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 de 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.

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de
scheidsmuren.

2.8 de hoogte van een windturbine
Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- c. doeleinden van openbaar nut;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- h. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stalling' mag uitsluitend een stalling voor paarden gebouwd worden.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 17.3.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- c. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

3.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- 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 bouwhoogte van 2,5 m (indien en voor zover er sprake is van een bouwwerk) alsmede boomteelthekken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m bedragen;
- c. bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen worden geacht te voldoen aan het plan. Nieuwe permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- d. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte 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 met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. gronden en/of opstallen woondoeleinden.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 3.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

3.5.2 Uitzonderingen

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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, 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 voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
het aanleggen van waterbassins	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is

/ waterbergingen	<p>noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;</p> <p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;</p> <p>3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse. Dit betekent dat de afstanden die voor de bebouwing ten opzichte van de weg zijn voorgeschreven in 3.2.2 dienen te worden aangehouden</p>
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<p>1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik;</p> <p>2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden</p>

Artikel 4

Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding met aanduiding specifieke vorm van bedrijf – roofvogeldemonstratiecentrum uitsluitend voor een roofvogeldemonstratiecentrum;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.1.2 Tabel bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Bedrijfsactiviteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
'specifieke vorm van bedrijf - roofvogeldemonstratiecentrum'	Waardjesweg 15	roofvogeldemonstratiecentrum	0	6000

4.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel XXX.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 4.1 toegestane bedrijvigheid.

4.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

4.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

Overige bouwwerken	Maximaal
Hoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 2 m
Hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van carports c.q. overkappingen	20 m ²
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 m

bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
----------------------------------	-------------	-------------

afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven onder 4.1.2;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 4.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 4.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

4.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

4.3.3 Goot-/bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 teneinde voor de bedrijfsgebouwen een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering;

- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. respectievelijk 6,5 m en 12 m. bij een kap;
 - 2. 10 m. bij een plat dak;
- c. de grotere hoogte van bedrijfsgebouwen architectonisch en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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;
- b. voor detailhandel;
- c. voor (ondersteunende) horeca;
- d. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- f. voor een seksinrichting.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 4.1 voor het perceel voorgeschreven niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- 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 zijn een gemeentelijk 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, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 4.2.3;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- 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 passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.5.2 Omschakeling naar glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied 1' teneinde een glastuinbouwbedrijf toe te staan.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - concentratiegebied glastuinbouw';
- b. de omvang van het glastuinbouwbedrijf mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;

- c. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.

Artikel 5

Bedrijf- Agrarisch verwant

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf - Agrarisch verwant' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven;
- b. uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 5.1.2;
- c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Tabel bedrijven - agrarisch verwant

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Bedrijfsactiviteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
'specifieke vorm van bedrijf - loonwerk en grondverzetbedrijf'	Kleine Heitrak 36/36a	loonwerkbedrijf annex grondverzetbedrijf,	1	450

5.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel XXX

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 5.1 toegestane bedrijvigheid.

5.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

5.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

woningen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	5,5 m
Nokhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Minimaal	Maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
Afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

Overige bouwwerken	Maximaal
Hoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 2 m
Hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van carports c.q. overkappingen	20 m ²
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 m

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven - agrarisch verwant onder 5.1.2; en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Oppervlakte bebouwing agrarisch verwante bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 5.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 5.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot;
- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;

- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de noodzaak voor de uitbreiding wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

5.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

5.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg en dan dient deze omgevingsvergunning in combinatie met het bepaalde in 5.3.4 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 5.2.3 wordt in acht genomen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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;
- b. mestbewerking;
- c. voor detailhandel;
- d. voor (ondersteunende) horeca, behoudens ten behoeve van de in 5.1 genoemde maneges. Ten behoeve van de maneges wordt de bestaande oppervlakte ondersteunende horeca als maximaal toelaatbaar geacht;
- e. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- g. voor een seksinrichting.

5.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Andere vorm van agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 5.1 voor het perceel voorgeschreven agrarisch verwante of agrarisch-technische bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- 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 zijn een gemeentelijk 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, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 5.2.3;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de wijziging mag niet leiden tot meerdere bedrijven of een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger;
- h. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

5.6.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder g. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;

- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 6

Wonen-1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel XXX.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

- a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal woningen is toegestaan.

6.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mag de woning uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

6.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

woningen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	7 m
Nokhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	n.v.t.	1000 m ³
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

Vrijstaande bijgebouwen bij woningen	Minimaal	Maximaal
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
Afstand tot woning	1,5 m	25 m

Overige bouwwerken	Maximaal
Hoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 2 m
Hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m

Oppervlakte van carports c.q. overkappingen	20 m ²
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 m

waarbij herbouw van bestaande woningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- a. herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in dit lid in acht wordt genomen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.3 Herbouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde de voorgevel van een te herbouwen woning te kunnen plaatsen buiten de bestaande fundamenteën. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen van de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnsregelgeving;
- e. indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg en dan dient deze omgevingsvergunning in combinatie met het bepaalde in 6.3.4 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 6.2.3 wordt in acht genomen.

6.3.6 Maatvoering carports c.q. overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. detailhandel;
- c. verblijfsrecreatie;
- d. seksinrichtingen;

- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 6.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

6.4.3 Landschappelijke inpassing

Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan en voorzover betrekking hebbend op de percelen met de bestemming Wonen, geheel is uitgevoerd voordat de woningen in gebruik worden genomen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omgevingsvergunning voor afwijken kan uitsluitend worden verleend indien het gronden betreft, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied';
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 huuraccommodaties (chalets, blokhutten, stacaravans) per minicamping;
- c. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- d. de reeds toegestane totale oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m² mag ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen worden vergroot tot maximaal 125 m², met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m² mag bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en maximaal 5,5 m mogen bedragen;
- e. de bebouwde oppervlakte van de huuraccommodatie mag maximaal 50m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- f. de voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- g. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de omgevingsvergunning voor afwijken mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels.

6.5.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per woning toegestaan;
- c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel XXX omschreven aanduidingsregels.

6.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

Artikel 7

Wonen-2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. daarbij behorende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel XXX.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd.
- d. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

7.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
- e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

7.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;

- de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
- 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;
- 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- a. Daar waar bij een hoofdgebouw geen aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven mag aan de achtergevel van de woning een luifel/overkapping aangebracht worden met een maximale diepte van 2,5 meter.

7.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel XXX.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen
Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen
Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het perceel) ligt;

- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

7.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een afwijking is verleend voor mantelzorg;
- b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
- f. voor bedrijfsdoeleinden,;
- g. voor detailhandel,;
- h. voor groothandel;
- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. als seksinrichting of escortbedrijf;
- o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijking voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;

- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

7.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en/of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 2' (mede) bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
- d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
- f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

2. Bevoegd gezag is ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te 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 er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 8.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
2. verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevallig)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd in 8.5.1 onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen;
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

8.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van bevoegd gezag in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld;
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. de bestemmingsaanduiding 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
- c. de oppervlaktes en/of dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologische kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde–Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde–Archeologie 3 (mede)bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 9.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 9.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of

- niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- 2.verplichting tot het doen van opgravingen;
- 3.de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
- 4.richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te 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 beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

9.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde–Archeologie 3 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, het ophogen en het egaliseren van gronden;
- c. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het verlagen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- f. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 8.5.1. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 8.5.1. onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen; °
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

9.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 8.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
- b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - 1.de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2.de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3.de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
 - 4.de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door :

- a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding Waarde–Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.
- c. de oppervlakte en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

10.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag niet gebouwd worden, voorzover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules uit bijlage 4 van de regels gehanteerd als mede de afwijkingen zoals opgenomen in bijlage 4.

10.1.2

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bebouwing tot een grotere hoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de eigenaar of beherende instantie om advies is gevraagd.

10.2 milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen toegestaan.

10.3 overige zone - landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschapselementen.

10.4 wetgevingzone - beperkingen veehouderij

10.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij':

- a. is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, behoudens sprake is van een grondgebonden veehouderij;
- b. is toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet toegestaan;

10.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing indien er sprake is van een grondgebonden veehouderij.

10.5 overige zone - attentiegebied EHS

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

10.6 overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene bouwregels

12. Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

12.1.1

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

12.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden. .

12.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 12.1.1 en 12.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 13 Overige regels

13.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

13.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met uitzondering van parkeren geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota'.

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 14

Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; 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.

14.1.2

Het bevoegd gezag kan 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%.

14.1.3

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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1

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

14.2.2

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

14.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

14.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten Veegplan 2017-2'.