

Asten veegplan 2016-1

NL.IMRO.0743.BP02016001-VS01

Vastgesteld

Regels

Voorontwerp publicatie	10 december 2015
Termijn inspraak/vooroverleg	11 december 2015 t/m 21 januari 2016
Commissie Ruimte	12 januari 2016

Ontwerp publicatie	3 maart 2016
Termijn zienswijzen	4 maart 2016 t/m 14 april 2016
Datum vastgesteld	5 juli 2016
Datum in werking	
Datum onherroepelijk	

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Toepassingsbereik geldende bestemmingsplannen - reikwijdte bestemmingsplan	3
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Wijze van meten	11
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 4	Agrarisch – agrarisch bedrijf	12
Artikel 5	Agrarisch – glastuinbouwgebied	17
Artikel 6	Agrarisch met waarden	21
Artikel 7	Bedrijf – agrarisch verwant	25
Artikel 8	Maatschappelijk	31
Artikel 9	Recreatie	34
Artikel 10	Verkeer	40
Artikel 11	Wonen-1	41
Artikel 12	Wonen-2	45
Artikel 13	Waarde – Archeologie 1	50
Artikel 14	Waarde – Archeologie 2	53
Artikel 15	Waarde – Archeologie 3	56
Artikel 16	Waarde – Cultuurhistorie	59
Artikel 17	Waterstaat - Waterlopen	61
HOOFDSTUK 3	Algemene regels	62
Artikel 18	Dubbeltelbepaling	62
Artikel 19	Algemene bouwregels	63
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 23	Overige regels	69
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 24	Overgangsrecht bouwwerken	71
Artikel 25	Overgangsrecht gebruik	72
Artikel 26	Slotregel	73

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing Bergdijk 38
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing Antoniusstraat 49
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing Busselseweg 7
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing Antoniusstraat 61
Bijlage 5	Toegesneden lijst van bedrijfstypen conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6	Overzicht aan huis gebonden bedrijven en beroepen

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik geldende bestemmingsplannen - reikwijdte bestemmingsplan

1.1

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de verbeeldingen van:

- het bestemmingsplan Asten Woongebied Loverbosch fase 1a 2010, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010, alsmede
 - het wijzigingsplan Asten Woongebied Loverbosch 1a 2010, wijziging Olievlas 20-34, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 14 februari 2012, alsmede
 - het wijzigingsplan Asten Woongebied Loverbosch 1a 2010, wijziging Vlas 29-35, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 2 juli 2014,
- voor zover deze niet worden vervangen door de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.

1.2

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de regels van:

- het bestemmingsplan Asten Woongebied Loverbosch fase 1a 2010, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010, alsmede
 - het wijzigingsplan Asten Woongebied Loverbosch 1a 2010, wijziging Vlas 29-35, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 2 juli 2014,
- met dien verstande dat de regels inzake ondergrondse gebouwen (artikel 7.2.5 van bestemmingsplan Asten Woongebied Loverbosch fase 1a 2010, artikel 3.2.5 van wijzigingsplan Asten Woongebied Loverbosch 1a 2010, wijziging Olievlas 20-34 en artikel 4.2.5 van wijzigingsplan Asten Woongebied Loverbosch 1a 2010, wijziging Vlas 29-35), worden vervangen door de regel voor ondergronds bouwen, zoals opgenomen in artikel 20.2 van dit bestemmingsplan.

1.3

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de verbeelding en regels van:

- het bestemmingsplan Heusden Komgebied 2011 (Heusden Oost), zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012,
- met dien verstande dat:
- aan artikel 5.2.2 van de regels een nieuw lid 'k' wordt toegevoegd met de volgende tekst: "De voorgevel van een bijgebouw dient tenminste 5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd";
 - de verbeelding wordt aangevuld met bouwvlakken tussen de bestaande bouwvlakken aan de noordzijde van de Dreef.

1.4

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de verbeelding en de regels van:

- het bestemmingsplan Asten Centrumgebied, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013, alsmede
- het bestemmingsplan Asten Bedrijventerreinen 2013, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013,

met dien verstande dat de verbeeldingen worden aangevuld met de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1, Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Archeologie 3 zoals op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding is aangegeven en de regels worden aangevuld met de regels zoals opgenomen in de artikelen 14, 15 en 16 van dit bestemmingsplan.

Artikel 2 Begrippen

Plan

Het bestemmingsplan Asten veegplan 2016-1 NL.IMRO.0743.BP02016001-OW01 van de gemeente Asten.

Bestemmingsplan

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

Aan- en uitbouw

Gedeelte van een gebouw dat tegen het hoofdgebouw is gebouwd en daar duidelijk ondergeschikt aan is;

ter verduidelijking: een aanbouw is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitbouw een vergroting is van een bestaande ruimte.

Aan huis gebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (in bijlage 6 is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).

Aan huis gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep op artistiek of academisch/HBO niveau, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt verstaan het beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied (in bijlage 6 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

Aanduiding

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

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.

Agrarisch technisch hulpbedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden en/of (medisch) verzorgen van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestverwerking, zoals: grootveeklinieken, Ki-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

Ambacht(elijk)

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het als ondergeschikte activiteit verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.

Ambachtelijk bedrijf

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

Architectonische waarde

De aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of de detaillering.

Bed & breakfast

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

Bebouwing

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

Bebouwingspercentage

Een in de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bedrijf

Een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

Bedrijfsactiviteiten

Activiteiten zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

Bedrijfs-/dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

Beeldbepalend pand

Gebouw of bouwwerk dat gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is. Een overzicht van beeldbepalende panden is opgenomen in bijlage 7 bij de regels: 'overzicht karakteristieke panden'.

Begane grond

De eerste bouwlaag boven het peil.

Bestaande bebouwing

De bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan dan wel op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

Bestaand gebruik

Het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

Bouwen

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

Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwperceel

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

Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

Bouwvlak

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

Bouwwerk

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

Cultuurhistorische waarde

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

Detailhandel

Bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen 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.

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.

Gebouw

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

Hoofdgebouw

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

Inpandige statische opslag

Het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

Kampeermiddel

Tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Kampeerplaats

Standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen.

Karakteristieke bebouwing

Te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

Lawaaisport

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

Mestverwerking

Het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

Milieucategorie

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

Ondersteunende recreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein als geheel, zijnde sanitaire voorzieningen en tuinhuis, niet zijnde geurgevoelig.

Overig agrarisch bedrijf

Agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

Overig bouwwerk

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

Paardenhouderij

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard. Hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan

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.

Ruimtelijke kwaliteit

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

Tuinhuis

Opslag- en ontmoetingsplek ten behoeve van het recreatiebedrijf, niet bestemd voor nachtverblijf.

Veehouderij

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

Verbeelding

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

Artikel 3 Wijze van meten

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.

Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

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.

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.

Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidingsmuren.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch – agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende bedrijfsbebouwing, niet zijnde een veehouderij;
2. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens voor een paardenhouderij;
3. maximaal één bedrijfswoning;
4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logies', maximaal 5 logieseenheden tot een maximum van 200 m²;
5. aan huis gebonden beroepen conform de bepalingen in 4.4.2;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat:

- 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.;
- mestbewerking van eigen producten wordt aangemerkt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit tot een hoeveelheid van 25.000 ton mest per jaar;
- mestopslag van eigen producten wordt aangemerkt als bij het agrarisch bedrijf behorende nevenactiviteit tot een hoeveelheid van 25.000 ton mest.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 23.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

4.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
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.

bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	n.v.t.	750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen)

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
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
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 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 4.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

4.3.2 *Herbouw bedrijfswoning*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën 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 4.3.3 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.2 wordt in acht genomen.

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;
- f. voor een seksinrichting.

4.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep als bedoeld in 4.1 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 gebonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.4.3 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' conform de omschrijving in artikel 4.1 is alleen dan toegestaan indien de inplanting wordt opgericht conform bijlage 1 van de regels (binnen één jaar na inwerkingtreden) en in stand wordt gehouden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' en de bestemming 'Agrarisch met waarden', 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 80 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 80 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 80 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:
 - m. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - n. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - o. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - p. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - q. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
 - r. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
 - s. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - t. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
 - u. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.
- v. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – 2' wordt verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' overeenkomstig de regels van artikel 6.

Artikel 5 Agrarisch – glastuinbouwgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouwgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. agrarische bedrijfsdoeleinden, uitsluitend ten behoeve van glastuinbouwbedrijven alsmede teelt in de open grond;
2. bij de agrarische bedrijfsdoeleinden behorende voorzieningen zoals kassen, bedrijfsgebouwen, installaties in verband met warmtekrachtkoppeling, watervoorzieningen en gietwaterbassins;
3. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
4. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte in pandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering tot een maximale oppervlakte van 400 m², met dien verstande dat in pandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder regenwaterpiekopvang en infiltratievoorzieningen.

met dien verstande dat:

- 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.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 23.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

- a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen, inclusief kassen.
- b. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf;
- c. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan.

5.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
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.

kassen of hoge tunnels	min.	max.
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m	n.v.t.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12,5 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering 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. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden;
- indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

5.3.2 Maatvoering gebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 teneinde voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) 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. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
- c. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven doeleinden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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, behoudens het bepaalde in 5.1;
- d. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. gronden en/of opstallen voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

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

5.5.1 *Verbod*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 5.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 5.5.1 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.

5.5.3 *Voorwaarden omgevingsvergunning*

De in 5.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.5.4

Vergunningplichtige 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 / waterbergingen	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden.
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

Artikel 6 Agrarisch met waarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
3. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
4. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- doeleinden van openbaar nut;
- groenvoorzieningen;
- verhardingen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- 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.;
- waarbij ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden de binnen het gebied voorkomende akkercomplexen, steilranden en landschapselementen dienen te worden gehandhaafd. Ook mogen de openheid en/of het reliëf van de open en bolle akkers niet onevenredig worden aangetast.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 23.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan;
- c. 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;
- d. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

6.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m bedragen;
- c. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 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 6.1 omschreven doeleinden.

6.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 teneinde bouwwerken in de vorm van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, zoals wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en tot een maximum van 1 hectare. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven doeleinden.

6.4 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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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. woondoeleinden.

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

6.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 6.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

6.5.2 Uitzonderingen

Het onder 6.5.1 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.

6.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 6.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

6.5.4 Vergunningplichtige 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 / waterbergingen	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overig - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampongtinningen': - het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van de agrarische wisselteelt (teelt van maximaal 5 jaar); - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers; 2. de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast
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	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. rekening moet worden gehouden met de

6 maanden.	landschappelijke waarden als omschreven in 6.1
------------	---

Artikel 7 Bedrijf – agrarisch verwant

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

1. een agrarisch verwant bedrijf alsmede agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een agrarisch loonbedrijf;
2. maximaal één bedrijfswoning;
3. aan huis gebonden beroepen conform de bepalingen in 7.4.2.

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 23.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 7.1 toegestane bedrijvigheid.

7.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
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.
oppervlakte	n.v.t.	2.800 m ²

bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	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
--	---

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goethoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- 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);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Oppervlakte bebouwing agrarisch-verwante bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 7.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 7.2.3 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. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;

- i. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven doeleinden;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

7.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 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 7.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

7.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën 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 7.3.3 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 7.2.3 wordt in acht genomen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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;
- f. voor een seksinrichting.

7.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep als bedoeld in 7.1 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 gebonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

7.4.3 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'bedrijf – agrarisch verwant' conform de omschrijving in artikel 7.1 is alleen dan toegestaan indien de inplanting wordt opgericht conform bijlage 2 van de regels (binnen één jaar na inwerkingtreden) en in stand wordt gehouden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Andere vorm van agrarisch-verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 7.1 voor het perceel voorgescreven semi-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 7.2.3;
- f. de wijziging mag niet leiden tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m²;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;

- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

7.5.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' en de bestemming 'Agrarisch met waarden', 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 80 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 80 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 80 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:
- m. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
- n. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
- o. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
- p. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- q. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- r. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- s. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- t. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- u. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 7.1 omschreven doeleinden.
- v. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – 2' wordt verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' overeenkomstig de regels van artikel 6.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. religieuze, educatieve, sociale-, culturele-, verzorgende, sportieve en overheidsdoeleinden;
2. wonen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
3. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
4. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 23.2.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. meergezinswoningen/gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen.

8.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tenzij een bebouwingspercentage is aangeduid. Het bouwvlak mag dan worden bebouwd tot het maximaal aangeduide bebouwingspercentage.
- c. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.
- e. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.

8.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Binnen het bestemmingsvlak mag de oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - bijgebouwen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel zijn gelegen;
 - bijgebouwen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of groen zijn gelegen.
 - de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
 - de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3,25 meter bedraagt;
 - bijgebouwen mogen worden afgedekt met kap mits de bouwhoogte van de bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
- 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:
 - gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel; en

- gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een 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:

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

8.3.2 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

- deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- parkeren;
- groen en/of tuin;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- oppervlakteverhardingen;
- opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik;
- speelvoorzieningen.

8.4.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- voor bewoning;
- voor ambachtelijke en industriële doeleinden;
- voor detailhandel en groothandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;

- d. voor dienstverlening anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- e. voor horeca, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane;
- f. voor kantoren, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- g. voor recreatie;
- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- i. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. de huidige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- c. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- e. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- g. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- h. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwen, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven;
- i. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. recreatieve voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, waaronder ondersteunende horeca en routegebonden horeca;
2. een groepsaccommodatie, minicamping en paardenhouderij, inclusief ten hoogste één bedrijfswoning en ten hoogste 25 kampeerplaatsen;
3. daar waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn tevens aan huis gebonden beroepen als ondergeschikte functie toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
4. ondersteunende horeca ten dienste van een groepsaccommodatie, minicamping en paardenhouderij,

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen,
- erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

binnen de bestemming detailhandel is toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m².

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 23.2.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 9.1 toegestane activiteiten.

9.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	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.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
oppervlakte groepsaccommodatie	n.v.t.	545 m ² , waarvan 250 m ² voor groepsaccommodatie

bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	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 / bouwmasa daarvan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
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
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte lichtmasten	9 m
bouwhoogte ballenvanghekken	7,5 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat in de groepsaccommodatie maximaal 40 slaappleatsen zijn toegestaan en parkeren op eigen terrein plaatsvindt, en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 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 9.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

9.3.2 Vergroting toegestaan oppervlak overige functies

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 teneinde de voorgeschreven maximale bebouwde oppervlakte in m² te vergroten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 9.2.2 opgenomen maximale bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de belangen van de omliggende (niet)agrarische bedrijven en andere functies;
- 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. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- 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 9.1 omschreven doeleinden;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

9.3.3 Herbouw cultuurhistorisch waardevolle panden

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 teneinde herbouw van een cultuurhistorisch waardevol pand toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden als bedoeld in artikel 16.4 kan worden verleend;
- b. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten;
- 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) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. met de herbouw wordt gestreefd naar herstel van de cultuurhistorische waarden of karakteristiek van het te herbouwen pand. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 9.2.2 wordt in acht genomen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

- a. In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen:
- b. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning(en);
- d. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans,;
- e. voor lawaaisporten;
- f. voor militaire oefeningen;
- g. voor detailhandel, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- h. voor horeca, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- i. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- j. voor verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- k. voor een seksinrichting.

9.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep als bedoeld in 9.1 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 gebonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

9.4.3 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'bedrijf – agrarisch verwant' conform de omschrijving in artikel 9.1 is alleen dan toegestaan indien de inplanting wordt opgericht conform bijlage 3 van de regels (binnen één jaar na inwerkingtreden) en in stand wordt gehouden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in 9.1 toegestane recreatieve voorzieningen toestaan de bedrijfsactiviteiten te wijzigen in één van de volgende dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. deze wijziging heeft uitsluitend betrekking op bestemmingsvlakken gelegen binnen het recreatief ontwikkelingsgebied;
- b. dagrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van een kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. verblijfsrecreatie kan worden toegestaan met een maximum van 500 m² per bestemmingsvlak;
- d. voor mini-campings geldt een maximum van 25 kampeerplaatsen;
- e. de in 9.2.3 voor een aanduidingsvlak aangegeven bebouwde oppervlakte (zowel de maximale bebouwde oppervlakte als de oppervlakte voor ondersteunende horeca) van gebouwen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen), mag niet worden overschreden;
- f. ten behoeve van recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m² per bedrijf;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Daartoe dient een erfbeplantingsplan te worden overlegd;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie, indien de betreffende locatie is gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven doeleinden.

9.6.2 *Woondoeleinden*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen-2' en de bestemming 'Agrarisch met waarden', 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. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 80 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;
- g. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder f. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- h. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;

- i. 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;
- j. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- k. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder f. tot en met j. indien:
 - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- m. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 10.1 omschreven doeleinden.
- q. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen – 2' wordt verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' overeenkomstig de regels van artikel 6.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
2. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
3. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
4. standplaats voor markten en evenementen;
5. horecaterrassen;
6. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
7. hondenuitlaatplaatsen, speelvoorzieningen, beeldende kunstwerken, opstelplaatsen van huisvuilcontainers, geluidwerende voorzieningen
8. bruggen, duikers en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 232.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

10.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 4 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor verkeersgeleiding en wegverlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

Artikel 11 Wonen-1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen;
2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
3. met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 23.2.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

- a. grondgebonden woningen en panden voor kamerverhuur;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 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 aantal woningen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen binnen dat bouwvlak op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. De voorgevel van het hoofdgebouw dient geïoriënteerd te worden op de weg.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter.
- f. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°.

11.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Bijgebouwen zijn niet toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 90 m², mag per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken worden gebouwd.
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter.

11.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. 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 gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.
- b. Dakterrassen mogen worden opgericht op bijgebouwen binnen het bouwvlak, mits belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

- c. De hoogte van de afscheiding van dakterrassen mag maximaal 1,20 meter hoger zijn dan de goothoogte van het bijgebouw.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden;
- b. aan de situering en afmetingen van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval 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.

11.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor aan huis gebonden bedrijven en ambachtelijke doeleinden tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- c. industriële doeleinden;
- d. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte tenzij hiervoor een vergunning is verleend;
- e. voor bedrijfsdoeleinden;

- f. voor detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- g. voor groothandel;
- h. voor dienstverlening;
- i. voor horeca;
- j. voor kantoren;
- k. voor recreatie;
- l. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- m. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 *Afwijking voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf*

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

- a. de bedrijfsactiviteiten 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 6 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 5 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.

11.6.2 *Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een 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. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- d. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- e. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- f. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

11.6.4 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast plaatsvindt in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruikruimte voor bed & breakfast niet meer bedraagt dan 50 m², met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Wonen-2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden;
2. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
3. met de daarbij behorende voorzieningen.

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 23.2.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bebouwing

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.

12.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.

woning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijgebouwen	n.v.t.	600 m ³

met dien verstande dat indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 600 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud. Indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa als maximum. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte aangepast' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 900 m³.

vrijstaande bijgebouwen algemeen	min.	max.
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot de woning	1,5 m	25 m
vrijstaande bijgebouwen bij Busselseweg 7		
- gezamenlijk oppervlakte	n.v.t.	80 m ²
- goothoogte	n.v.t.	3 m
- bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
vrijstaande bijgebouwen bij ruimte voor ruimte woning (aanduiding sw-rvr)		
- gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	400 m ²
- goothoogte	n.v.t.	3,5 m
- bouwhoogte	n.v.t.	8,0 m
vrijstaande bijgebouwen bij woning Waardjesweg 68		
- gezamenlijke oppervlakte	n.v.t.	300 m ²
- goothoogte	n.v.t.	3,5 m
- bouwhoogte	n.v.t.	8,0 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
hoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m overige: 2 m
hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

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

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- 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);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in dit lid in acht wordt genomen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 200 m². Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan te worden gesloopt. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- b. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
 - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling,
 - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- c. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

12.3.2 *Vergroting inhoud woning*

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing kan bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 teneinde de maximale inhoud van een burgerwoning te vergroten tot een inhoud van ten hoogste 900 m³. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 80 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor afwijken en de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend indien:
- d. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
- e. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling,
- f. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
- g. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- h. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

12.3.3 *Herbouw*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 teneinde de voorgevel van een te herbouwen woning te kunnen plaatsen buiten de bestaande fundamenteen. 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 13.3.4 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 12.2.2 wordt in acht genomen.

12.3.4 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2.2 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 10.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 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, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 12.1;
- d. seksinrichtingen;
- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

12.4.2 Aan huis gebonden beroep

De uitoefening van een aan huis gebonden beroep als bedoeld in 12.1 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 gebonden beroep;

- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

12.4.3 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen-2' conform de omschrijving in artikel 12.1 is alleen dan toegestaan indien de inplanting wordt opgericht conform bijlage 3 en 4 van de regels (binnen één jaar na inwerkingtreden) en in stand wordt gehouden.

Voor de locaties Antoniusstraat 61 en Waardjesweg 68 geldt als aanvullende regel dat het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen-2' conform de omschrijving in artikel 12.1 alleen dan is toegestaan indien alle in bijlage 7 beschreven bebouwing is gesloopt.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 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. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 10.1 omschreven doeleinden.

12.5.2 Aan huis gebonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden 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 gebonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 13 Waarde – Archeologie 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 1' (mede) bestemde gronden.

13.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 13.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
- 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;
 - een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 100 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. 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.

13.3 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 13.2.1 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 100 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:
 - 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;
 - verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 - richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

13.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m beneden maaiveld:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen 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-, ruiter- 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.

13.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 100 m², tenzij het werken betreft genoemd in 13.5.1 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.

13.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 13.5.1 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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;
 - de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

13.6 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 - 1' 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.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 14 Waarde – Archeologie 2

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Verbod

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

14.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 14.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
- 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;
 - een bouwwerk dat geen bodemverstoringen met zich meebrengt;
 - een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. 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.

14.3 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 14.2.1 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:
 - 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;
 - verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 - richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

14.5.1 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 verharden 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.

14.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 14.5.1 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 14.5.1 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.

14.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 14.5.1 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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;
 - de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

14.6 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.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 15 Waarde – Archeologie 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Verbod

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

15.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 15.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
- 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;
 - een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 - gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
 - gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. 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.

15.3 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 15.2.1 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 2.500 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:
 - 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;
 - verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 - richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

15.5.1 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 2.500 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 verharden van wegen, voet-, ruit- 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.

15.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2.500 m², tenzij het werken betreft genoemd in 15.5.1 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.

15.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 15.5.1 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:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 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;
 - de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

15.6 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 - 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. 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.

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 16 Waarde – Cultuurhistorie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle elementen (karakteristieke panden) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

16.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop het karakteristieke pand Wilhelminastraat 27, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de rijksmonument ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988 of conform besluit van de gemeente tot gemeentelijk monument of beeldbepalend pand;
- c. rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke structurele samenhang van bedoelde straatwanden;
- d. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

16.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of percelering van terreinen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- d. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot de normale onderhoudswerkzaamheden.

16.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 16.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

16.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 16.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 16.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

16.3.4 Voorwaarden

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk de als karakteristiek aangewezen panden geheel of gedeeltelijk te slopen.

16.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 16.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

16.4.3 Toepassingscriteria

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient een deskundige gehoord te worden.

Artikel 17 Waterstaat - Waterlopen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de bestemming 'Water'.

17.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,00 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 m.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 18 Dubbeltelbepaling

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 19 Algemene bouwregels

19.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

19.1.1

Indien afstanden tot, en 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, meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

19.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, en 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, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

19.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 19.1.1 en 19.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

19.2 Ondergronds bouwen

19.2.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

19.2.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;

- bij het berekenen van de blijkens de plankkaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

19.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en opstallen in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of te laten en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

20.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Openbare nutsvoorzieningen en evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

- a. de bebouwing van niet voor 'Wonen' bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 m en een inhoud van niet meer dan 50 m³, onder de voorwaarden dat:
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
 - belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of de vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), onder de voorwaarden dat:
 - de evenementen zijn toegestaan in het kader van de evenementennota;
 - het evenement maximaal 5 dagen betreft inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
 - er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
 - er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
 - in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
 - belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

21.2 Bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer en Wonen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer en Wonen van het plan voor:

- a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
- b. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een detailhandel-, kantoor- en horecafunctie tot maximaal 1.000 m²;
- c. het uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie I en II tot maximaal 1.000 m²;
- d. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening tot maximaal 1.000 m²;
- e. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
- f. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
- g. het uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer tot maximaal 1.000 m²;
- h. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen tot maximaal 1.000 m².

21.3 Voorwaarden

De in 21.2 genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien:

- a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
- c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
- d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundige relevante aspecten aan de orde zijn;
- e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Algemene regels tot wijziging

22.1.1 *Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

22.1.2 *Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak en/of de begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen' onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak/de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. het bouwvlak/de aanduiding bijgebouwen niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
- d. de verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

22.1.3 *Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

- a. het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- b. de diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
- c. het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
- d. de uitbreiding inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

Artikel 23 Overige regels

23.1 (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.

Binnen het plangebied zijn de stedenbouwkundige regels uit de bouwverordening niet van toepassing, met uitzondering van de regels voor parkeren.

23.2 Voorrangsregeling

23.2.1 Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

23.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.

23.2.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

1. waarde – archeologie;
2. waarde - cultuurhistorie;
3. waterstaat – waterlopen.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

23.3 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.

23.4 Sloopregeling cultuurhistorisch waardevolle panden

23.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuur-historische waarden' te (doen) slopen.

23.4.2 Uitzonderingen

Het onder 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren en waar voor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

23.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 23.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht bouwwerken

24.1

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.

24.2

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%.

24.3

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.

Artikel 25 Overgangsrecht gebruik

25.1

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

25.2

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.

25.3

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.

25.4

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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Asten veegplan 2016-1".

BIJLAGEN

Bijlage 1	Landschappelijke inpassing Bergdijk 38
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing Antoniusstraat 49
Bijlage 3	Landschappelijke inpassing Busselseweg 7
Bijlage 4	Landschappelijke inpassing Antoniusstraat 61
Bijlage 5	Toegesneden lijst van bedrijfstypen conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6	Overzicht aan huis gebonden bedrijven en beroepen
Bijlage 7	Te slopen bebouwing Antoniusstraat 61 en Waardjesweg 68