Ontwerpbestemmingsplan ‘Drimmelenseweg nabij nummer 27 en Plukmadestraat 58A’

Planregels



StaalMakelaars

B4o Landschapsarchitectuur Stedenbouw Recreatieontwikkeling

Bestemmingsplan Drimmelenseweg nabij nummer 27 en Plukmadestraat 58A Made

Regels

Type plan:	Bestemmingsplan
Naam van het plan:	Drimmelenseweg nabij nummer 27 en Plukmadestraat 58A
Status:	(Concept)ontwerp
Planidentificatie	NL.IMRO.1719.0bp21drim27pluk58a-on01·

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – 2

Artikel 4 Groen-Landschappelijke inpassing

Artikel 5 Wonen

Artikel 6 Water

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 9 voorwaardelijke verplichting

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Artikel 13 Slotregel

Bijlage Regels

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan ‘Drimmelenseweg nabij 27 en Plukmadestraat 58A’ met identificatienummer NL.IMRO.1719.Obp21drim27pluk58a-on01;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan buitengebied:

de navolgende bestemmingsplannen van de gemeente Drimmelen:

- 'Buitengebied', te raadplegen via: www.ruimtelijkeplan-nen.nl/?planidn=NL.IMRO.1719.0bp12buitengebied-vg02;
- 'Herstelplan buitengebied', te raadplegen via: www.ruimtelijkepla-nen.nl/?planidn=NL.IMRO.1719.0bp 16herstelplanbg-vg02;
- ‘Buitengebied, Veegplan 1 te raadplegen via: www.ruimtelijkeplanen.nl/?planidn=NL.IMRO.1719.0bp16veegplanbg1-vg03;

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is

1.8 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315,

1.9 archeologisch deskundige:

een door het college van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de geldende kwaliteitscriteria VTH en adviseert en beoordeelt conform de ten tijde van het advies of beoordeling geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek naar de (aanwezigheid en/of waarde van) archeologische relicten door een gecertificeerde instantie werkend volgens de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak (PvA) (bij booronderzoek) of Programma van Eisen (PvE) (bij gravend onderzoek). Hieronder wordt tevens begrepen het uitvoeren van een zettingsonderzoek.

1.11 archeologisch rapport:

rapport waarin de resultaten van archeologisch onderzoek zijn vastgelegd en dat is opgesteld conform de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relicten.

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relicten.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingsconcentratie:

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.16 bebouwingspercentage:

een in de regels opgenomen of aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwvlak, bestemmingsvlak, bouwperceel etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuren, opslaan en distribueren van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen;

1.18 bedrijfsgebouw:

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

1.19 bedrijfswoning/ dienstwoning:

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

1.20 behoudsmaatregelenplan:

document waarin maatregelen zijn geformuleerd die getroffen worden om archeologische resten in de bodem te behouden en te beschermen tijdens de uitvoering van werkzaamheden en het gebruik van de gronden nadien.

1.21 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

- publieksgericht: een min of meer publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

- niet publieksgericht: een niet-milieuvergunning- c.q. meldingsplichtige beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke en/of architectonische uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.22 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.23 Besluit omgevingsrecht:

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.24 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- t.a.v. bebouwing m.b.t. dierplaatsen: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan en waarvoor tevens vergunning is verleend voor het aspect milieu, dan wel die mag worden gebouwd en milieuvergund wordt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

- t.a.v. gebruik m.b.t. dierplaatsen: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen en waarvoor tevens vergunning is verleend voor het aspect milieu, dan wel die milieuvergund wordt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.28 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheid;

1.29 bouwen:

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

1.30 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwlaag:

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

1.32 bouwperceel:

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

1.33 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.34 bouwvlak:

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

1.35 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.37 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.38 gebouw:

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

1.39 extensief recreatief medegebruik:

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

1.40 gecertificeerde instantie

instantie die beschikt over een certificaat als bedoeld in artikel 5.1 van de Erfgoedwet

1.41 hobbymatig:

in een omvang die niet als bedrijfsmatig wordt aangemerkt en/of waarbij geen vergoeding wordt gevraagd voor gebruik;

1.42 hoofdbouwmassa:

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

1.43 huishouden;

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.44 Interim omgevingsverordening Noord Brabant:

Interim omgevingsverordening Noord Brabant van de provincie Noord-Brabant, met inbegrip van wijzigingen en zoals geldend vanaf 5 november 2019

1.45 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.46 legaal:

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.47 nevenactiviteiten:

niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, waarbij de hoofdfunctie verbonden is aan een (agrarisch) bouwvlak of (niet-agrarisch) bestemmingsvlak;

1.48 nutsvoorzieningen:

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.49 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.50 overkapping / carport:

en dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal twee zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.51 plangebied:

het gebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.

1.52 planperiode:

periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan;

1.53 Plan van Aanpak (PvA):

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van booronderzoek (verkennende of karterende boringen) staan geformuleerd conform de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor aanvang van het onderzoek dient het PvA door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

1.54 Programma van Eisen (PvE):

document waarin onderzoeksvragen en uitvoeringseisen voor het uit te voeren archeologisch onderzoek in de vorm van gravend onderzoek (proefsleuven, opgraving of archeologische begeleiding) staan geformuleerd conform de ten tijde van het onderzoek geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Voor aanvang van het onderzoek dient het PvE door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

1.55 ruimtelijke plannen:

alle bestemmingsplannen, inpassingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen binnen het plangebied die vastgesteld zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

1.56 seksinrichting:

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

1.57 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken

1.58 vloeroppervlak(te):

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

1.59 voorgevel:

de naar de weg gerichte, al dan niet verspringende, voorzijde van het hoofdgebouw/de hoofdbebouwing; indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd, wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

1.60 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.61 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen;

1.62 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.63 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.64 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.65 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.66 Woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.67 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.68 Zijdelingse perceelsgrens:

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 peil:

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;

b. voor bouwwerken die zijn gebouwd in het talud van de dijk en op een afstand van ten hoogste 4 m uit de grens van de dijkweg: de hoogte van de kruin van de dijk;

c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – 2

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch -2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
b. agrarisch gebruik;
c. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruiksregels kan worden toegestaan) en hieraan ondersteunende horeca;
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan; een plattelandswoning geldt voor het overigens in deze bestemming bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
e. behoud en herstel van landschapswaarden;
f. cultuurhistorische waarden;
g. water en waterhuishoudkundige doeleinden, alsmede een algemene waterbergingsfunctie ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'
h. extensief recreatief medegebruik;
i. doeleinden van openbaar nut
j. erfbeplanting;
k. een antennemast;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a. Type agrarisch bedrijf en omschakeling

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-2 ruimte-voor-ruimte' is het bedrijfsmatig houden van dieren en het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing niet toegestaan.

b. Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

c. Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-2 ruimte-voor-ruimte

Ter plaatse van de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch-2 ruimte-voor-ruimte mogen geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden gesticht.

3.2.3 Maatvoering bebouwing

Voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
    2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan met dien verstande dat:
    3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
    4. voor overige teeltondersteunende voorzieningen het volgende geldt:

- overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- overige teeltondersteunende voorzieningen anders dan hagelnetten en/of schaduw- netten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter
- overige teeltondersteunende voorzieningen hebben een maximaal aaneengesloten oppervlakte van 3 ha per agrarisch bedrijf.

b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

3.2.4 Nutsvoorziening

Een nutsvoorziening is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' en uitsluitend met de bestaande maatvoering en situering als maximum.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. 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. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
d. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
e. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
f. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
g. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
h. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
i. het bewerken van mest van derden;
j. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
k. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren voor zover dit niet plaatsvindt op de begane grond, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, en met uitzondering van:
    0. volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
    1. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is;
l. het gebruik van stallen voor meer dierplaatsen dan bestaand;

Artikel 4 Groen-landschappelijke inpassing

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in **bijlage 1**;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1

a Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

4.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 4.4
c. het verwijderen van landschapselementen die zijn aangelegd en in stand worden gehouden in het kader van de landschappelijke inpassing als bedoeld onder 4.5 uitgezonderd het verwijderen van landschapselementen ten behoeve van normaal onderhoud en beheer.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken / werkzaamheden	***Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden***
het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang	het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het (agrarisch) gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

4.5 Voorwaardelijke verplichting landschapsinpassing;

Binnen uiterlijk 1 jaar na nadat dit plan onherroepelijk is geworden moet, ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig de **Bijlage 1**; Landschappelijke inpassing d.d. 25 oktober 2022 van B4o.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a. aantal woningen:

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan.

b. Parkeren:

Per woning dienen tenminste 3 parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden te worden.

c. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

Binnen de bestemming 'Wonen' is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. het betreft een niet-publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit;
4. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer en mag niet ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

d Voorwaardelijke verplichting waterretentie en/of landschapsinpassing:

De gronden met de bestemming 'Wonen' en de belendende bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing', mogen ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Wonen' uitsluitend voor wonen worden bebouwd, verhard en gebruikt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. uiterlijk 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing gerealiseerd en wordt deze in stand gehouden overeenkomstig de b**ijlage 1**; Landschappelijke inpassing d.d. 25 oktober 2022 van B4o.;
b. uiterlijk 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is de waterretentie zoals neergelegd in de Toelichting op dit plan gerealiseerd en wordt deze in stand gehouden

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van die aanduiding 'bouwvlak'.

5.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m^3 bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen;
b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 750 m^3, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;

5.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	**Min.**	
afstand van naar de weg oostelijke zijkant van de weg c.q. voorste perceelsgrens	20 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de woning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de woning mogen worden gesitueerd		
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
Woning	**Min.**	**Max.**
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	4,5m.
bouwhoogte	n.v.t.	9 m.
inhoud	zie 5.2.2	
dakhelling	0^0	60^0
afstand van de woning tot zijdelingse perceelsgrens (bron: notitie ruimte-voor-ruimte 2019, gemeente Drimmelen)	5 m.	n.v.t.
Bijgebouwen bij woning	**Min.**	**Max.**
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m^2
goothoogte	n.v.t.	3,3 m.
bouwhoogte	n.v.t.	6 m.
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	n.v.t.	20 m.
afstand vrijstaande bijgebouwen tot zijdelingse perceelgrens (bron: notitie ruimte-voor-ruimte 2019, gemeente Drimmelen)	3 m.	n.v.t.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Max.**
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m.
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m^2
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand zijdelingse bouwperceelgrens gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **5.2.4** teneinde de minimum afstand van een woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens te verkleinen. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. de landschappelijke kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast, waaronder de openheid en doorzichten;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit en structuur wordt niet onevenredig aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, anders dan toegestaan op grond van 5.1.2 onder c;
c. opslag van gevaarlijke stoffen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
c. er wordt voldaan aan natuur-, milieuregelgeving;
d. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
e. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m^2 mag worden gebruikt;
f. de afstand van het bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 25 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. beheer en onderhoud van de watergang;
d. de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, perceelsontsluitingen en sloten

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Waarde - Archeologie – 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden van archeologische monumenten (AMK-terrein), archeologische vindplaatsen en historische kernen, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

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

7.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

a. bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte groter dan 100 m² en die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen, of;

b. bouwwerken waarvoor bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld en die kunnen worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;

c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bouwwerken krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid;

d. gronden waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Behoud archeologische waarden in situ

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 7.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of

c. één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd behoudsmaatregelenplan, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
2. een verplichting tot het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE); of
3. een verplichting de uitvoering van de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

7.4.2 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt

gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen.

7.4.3 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch rapport en de verlening van een afwijking als bedoeld in artikel 7.4.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:
a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanbrengen van heipalen;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals het aanleggen van drainage en het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
f. het aanbrengen of rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.
g. het ophogen van gronden.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.5.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:
a. het werken of werkzaamheden betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m², of;
b. het werken of werkzaamheden betreft die niet dieper reiken dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld, of;
c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder begrepen onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte, of;
d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van het bestemmingsplan, of;
e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, of;
f. de werken en werkzaamheden gericht zijn op archeologisch onderzoek, waaronder begrepen het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), of;
g. het gronden betreft waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige,

h. het werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.5.1 onder g betreft, waarbij:

1. de bodem als gevolg van het ophogen niet meer wordt belast dan 0,8 ton/m²;

2. het ophogen plaatsvindt op gronden die naar het oordeel van het bevoegd gezag niet zettingsgevoelig zijn; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige;

7.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wordt slechts verleend indien:
a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
c. één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd behoudsmaatregelenplan, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
2. een verplichting tot het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE); of
3. een verplichting de uitvoering van de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

7.5.4 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen.

7.5.5 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch rapport en de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden bouwwerken te slopen of te laten slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag.

7.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:
a. het sloopwerkzaamheden betreft waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m², of;
b. het sloopwerkzaamheden betreft die niet dieper reiken dan 0,30 meter onder het bestaande maaiveld, of;
c. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van het bestemmingsplan, of;
d. de sloopwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning, of;
e. het sloopwerkzaamheden betreft op gronden waar naar oordeel van het bevoegd gezag reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag; bij de beoordeling hiervan laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

7.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de sloopwerkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of

c. één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch rapport, in voldoende mate is vastgesteld, dat de archeologische waarden door de sloopwerkzaamheden kunnen worden verstoord:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd behoudsmaatregelenplan, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
2. een verplichting tot het doen van opgravingen door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE); of
3. een verplichting de uitvoering van de sloopwerkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerde instantie conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

7.6.4 Archeologisch rapport

Indien het bevoegd gezag niet beschikt over een voor de beoordeling van de aanvraag toereikend archeologisch onderzoek voor de gronden waarop een aanvraag om omgevingsvergunning wordt gedaan, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen.

7.6.5 Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch rapport en de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6.1, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

7.7. Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.7.2 Advies

Alvorens de in artikel 7.7.1 bedoelde wijziging wordt toegepast, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-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 9 Voorwaardelijke verplichting tot sloop van bedrijfsgebouwen Plukmadestraat 58A

De nieuwe gronden aan de Drimmelenseweg mogen uitsluitend worden bebouwd en in gebruik worden genomen conform de geldende bestemming indien de bedrijfsgebouwen aan de Plukmadestraat 58A zijn gesloopt en ook overigens aan de provinciale gemeentelijke voorwaarden inzake het beleid ruimte voor ruimte wordt voldaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Gebiedsaanduidingen

10.2 wetgevingszone - wijzigingszone gemengde plattelandseconomie

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie' aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologische waarde

Burgemeester en wethouders kunnen deze (mede)bestemming van een gebied wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

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

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 12.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 12.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde onder 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Drimmelenseweg nabij nummer 27 / Plukmadestraat 58 A’

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing B40 d.d. 25 oktober 2022

Landschappelijke inpassing

Inpassing twee kavels
Drimmelenseweg, Made



Opdrachtgever: Staal Makelaars
Datum: 25 oktober 2022

B4o
Landschapsarchitectuur
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Legenda

1. Kavel nieuw A & B
2. Bestaande bomen omgeving
3. Agrarische weide
4. Bestaande sloten
5. Nieuwe robuuste erfbeplanting
6. Doorzicht op het buitengebied

* *nieuwe woning, footprint indicatief, n.t.b.*

Rood kader = grens plangebied



N

Schaal 1:2000

Beplantingsplan



Schaal 1:1000

0 10 20 30 40 meter

DRIMMELENSEWEG, MADE

Legenda

Bomen:

Cb	Carpinus betulus (haagbeuk) Totaal 2 stuks, stamomtrek 14-16 cm
Jr	Juglans regia (walnotenboom) Totaal 2 stuks, stamomtrek 14-16 cm
Ms	Malus sylverstris (wilde appel) Totaal 2 stuks, stamomtrek 14-16 cm
Pc	Pyrus communis 'Conference' (peer) Totaal 4 stuks, stamomtrek 14-16 cm
Pd	Prunus domestica (pruimenboom) Totaal 1 stuk, stamomtrek 14-16 cm
Pa	Prunus avium (zoete kers) Totaal 1 stuk, stamomtrek 14-16 cm
Tc	Tilia cordata (winterlinde) Totaal 1 stuk, stamomtrek 14-16 cm
Cb	Carpinus betulus 'Lucas' (haagbeuk) Totaal 1 stuk, stamomtrek 14-16 cm
Sa	Salix alba (gewone wilg) Totaal 5 stuks, stamomtrek 14-16 cm

Haag:

Cb	Carpinus betulus (haagbeuk) 1 m breed, in rij 5 stuks per m2. Hoogte H 60-80 cm Aanplant langs perceelsranden conform het landschappelijk ontwerp

Kruidenrijk grasland:

Het gazon in de zone voor de landschappelijke inpassing wordt ingericht als kruidenrijk grasland. Het beheer wordt hierop afgestemd.

Heesters onderbeplanting:

Ho	Heesters beplanting is aantal van 5 stuks van dezelfde soort bijeen in aangegeven zone Hoogte H 60-100 cm bestaande uit diverse soorten, zie hieronder.

Assortiment toe te passen heestersoorten:

Struikvormers		
Acer campestre	veldesdoorn	
Cornus mas	gele kornoelje	max 5%
Cornus sanguinea*	rode kornoelje	
Crataegus monogyna**	meidoorn 1-stijlig	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	
Ilex aquifolium	hulst	
Ligustrum vulgare	liguster	
Malus sylvestris	wilde appel	max 5%
Mespilus germanica	mispel	max 5%
Prunus padus	inlandse vogelkers	
Prunus spinosa***	sleedoorn	
Pyrus pyraster	wilde peer	max 5%
Rhamnus catharticus	wegedoorn	
Rosa agrestis#	kraagroos	max 5%
Rosa arvensis#	bosroos	max 5%
Rosa canina#	hondsroos	
Rosa corymbifera#	heggeroos	max 5%
Rosa rubiginosa#	egelantier	
Sorbus aucuparia	lijsterbes	

Bron: Brabants landschap

Referenties beplantingen



Haagbeuk langs erfgrens



Carpinus betulus



Carpinus betulus



Juglans regia



Juglans regia



Mespilus germanica



Prunis domestica



Malus sylvestris



Prunus avium



Prunis domestica



Malus sylvestris



Pyrus communis ‘Conference’



Cornus mas



Prunus padus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Ligustrum vulgare



Mespilus germanica





Plangebied (rood kader) op luchtfoto's, bron: Erik de Laat

colofon

Document door:

B4o **Landschapsarchitectuur**
Stedenbouw
Recreatieontwikkeling

Email: info@b4o.nl
Internet: www.b4o.nl

Samenwerking

EC ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

In opdracht van:

StaalMakelaars

Datum: 25 oktober 2022

ErvenConsulenten.nl
ADVIES OP MAAT | ERF EN LANDSCHAP

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING