Regels

Bestemmingsplan “Dahliastraat 91 te Made”

Planstatus: ontwerp
Datum: 15 november 2021
Plan identificatie: NL.IMRO.1719.1Bp21Dahliastr91-on01
Auteur: Welmers Burg Stedenbouw

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 12
2 Bestemmingsregels 13
Artikel 3 Agrarisch - 1 13
Artikel 4 Bedrijf 16
Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing 21
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1 23
3 Algemene regels 27
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 8 Algemene bouwregels 27
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 27
Artikel 10 Algemene procedureregels 27
4 Overgangs- en slotregels 28
Artikel 11 Overgangsrecht 28
Artikel 12 Slotregel 28

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Dahliastraat 91 te Made' met identificatienummer NL.IMRO.1719.1bp21Dahliastr91-on01 van de gemeente Drimmelen;

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

1.3 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;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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

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

1.8 Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 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;

1.11 bed & breakfast:
een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt 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;

1.12 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;

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

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

1.15 bedrijfsmatige exploitatie:
het via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/ exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt;

1.16 bedrijfswoning:
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;

1.17 beperkt kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

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

1.19 Besluit omgevingsrecht:
Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.20 bestaand:
a. 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;
b. 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;
c. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
d. 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;

1.21 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 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;

1.24 bewerking:
behandeling van een product zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

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

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

1.27 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

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

1.30 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

1.33 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 ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.34 dagrecreatie:
activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.35 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;

1.36 dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, opticien, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/internetdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

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

1.38 extensieve dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen:
dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen die aansluiten bij het agrarisch bedrijf of bij de natuur- en landschapsbeleving van het landelijk gebied;

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

1.40 geluidsgevoelige objecten
woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen;

1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting:
bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

1.42 geomorfologisch:
de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

1.43 geurgevoelige objecten:
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.44 grondgebonden agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;
Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veeteelt, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

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

1.46 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;

1.47 houtgewas:
bomen, struiken, cactussen of doorlevende klimplanten (zoals druiven);

1.48 houtproductie:
het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.49 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;

1.50 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 danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.51 isolatiebedrijf
een bedrijf gespecialiseerd in het isoleren/afschermen van fysieke invloeden en verduurzamen van gebouwen;

1.52 kamerverhuur:
het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning;

1.53 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;

1.54 kampeerplaats:
standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.55 kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief verblijf;

1.56 kantoor:
een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.57 kwetsbaar object:
de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.58 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;

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

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

1.61 loon(werk)bedrijf:
een agrarisch technisch hulpbedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – geheel of in overwegende mate diensten verleend op locatie aan land-, tuin-, bos-, of natuurbouw in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.62 mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.63 mestbewerking:
behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen;

1.64 mestverwerking:
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigingen;

1.65 minicamping:
een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning;

1.66 natuurwaarde:
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.67 nevenactiviteiten:
het ontplooien van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

1.68 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt; Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

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

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

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

1.72 recreatief medegebruik:
die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.73 risicovolle inrichting:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.74 ruimtelijke ontwikkeling:
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist;

1.75 schuilstal:
een gebouw ten behoeve van het schuilen van vee tegen weersinvloeden;

1.76 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;

1.77 slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.78 statische opslag:
opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals auto's, boten en caravans en dergelijke;

1.79 streekgebonden producten:
producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van een bepaalde regio wordt geproduceerd;

1.80 teeltondersteunende voorziening:
ondersteunende voorziening in, op of boven de grond die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij en wordt gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

1. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
2. laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden;
3. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen en schaduwhallen;
4. hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 m en met een permanent karakter, bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen);
5. overige teeltondersteunende voorzieningen: tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, waarbij de constructiepalen permanent aanwezig mogen zijn, bijvoorbeeld stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit, boomteelthekken, hagelnetten en vraatnetten;

1.81 veldschuur:
een gebouw buiten het bouwvlak ten behoeve van agrarisch gebruik;

1.82 verblijfsrecreatie:
recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.83 verwerking:
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van een product te wijzigen;

1.84 vloeroppervlak(te):
de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.85 volwaardig agrarisch bedrijf:
bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

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

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

1.87 vormverandering van een bouwvlak:
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.88 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;

1.89 watergang:
een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.90 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;

1.91 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;

1.92 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;

1.93 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;

1.94 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 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 scheidsmuren) 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 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 peil:

1. 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;
2. 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;
3. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

2.10 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie;
b. agrarisch gebruik;
c. behoud en herstel van landschapswaarden;
d. cultuurhistorische waarden;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. doeleinden van openbaar nut;
h. erfbeplanting;
i. tuinen;

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

3.2 Bouwregels

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. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
    3. 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 schaduwnetten 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.

3.3 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;
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. detailhandel;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. woondoeleinden;
f. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;

g. het bewerken van mest van derden;
h. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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 artikel 3 lid 4.4 opgenomen omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.6.1 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.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 3 lid 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 artikel 3 lid 1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 3 lid 4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	*Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden*
Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m^2	- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; - het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast. Hierbij geldt dat de beoordeling van de waterhuishoudkundige situatie pas plaats vindt bij oppervlakteverhardingen boven de 500 m^2;
Het beplanten van gronden met houtgewas hoger dan 1 meter Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is vereist: - indien de aanplant plaatsvindt in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing o.b.v. een verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van bouw- of gebruiksregels of wijziging; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied bomenteelt'	- er mag geen onevenredige aantasting van de landschappelijke openheid plaatsvinden; - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning schootsveld' mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de herkenbaarheid van het schootsveld uit oogpunt van cultuurhistorische waarden;

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf' mag een isolatiebedrijf worden gevestigd;
b. een andere vorm van een niet agrarische bedrijf in maximaal milieucategorie 2, hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als genoemd in artikel 4 lid 5.1 ;
c. een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfwoning';
d. een bed & breakfast als ondergeschikte activiteit;
e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Algemeen

a. Uitsluitend mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;

Bedrijfsgebouwen

b. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 552 m^2;
c. de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 m respectievelijk 11 m bedragen;

Bedrijfswoning

d. per bouwvlak mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
e. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m3, inclusief aangebouwde bijgebouwen;
f. de maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 7 m respectievelijk 11 m bedragen;

Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

g. de gezamelijke oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 80 m2;
h. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van carports c.q. overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de oppervlakte van een carport c.q. overkapping bedraagt ten hoogste 20 m^2;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 6 m bedragen.

4.2.3 Bed & breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast mag als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie worden uitgeoefend, 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 bedrijfswoning, te weten de hoofdbouwmassa met aan- en uitbouwen, tot een maximum van 80 m^2.

b. Een bed & breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden, waarbij een bed & breakfast in vrijstaande bijgebouwen niet is toegestaan.
c. Het mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
d. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
e. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
g. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang en/of in vrijstaande bijgebouwen, is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.1.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting - kwaliteitsverbetering van het landschap

a. tot een gebruik, in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval bedoeld het in gebruik nemen of in gebruik laten nemen van de gronden en/of de gebouwen zoals de in artikel 4 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving, indien de in bijlage 'Beplantingsplan Dahliastraat 91' bij dit bestemmingsplan opgenomen landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd of in stand gehouden wordt;
b. in afwijking van het bepaalde onder a van dit artikel mogen gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen indien anderszins is verzekerd dat de landschappelijk inpassing zoals opgenomen in de bijlage 'Beplantingsplan Dahliastraat 91', binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd.

4.3.2 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 mest;
b. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
c. het bewerken van mest van derden;
d. detailhandel;
e. (ondersteunende) horeca;
f. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
g. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning;
h. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
i. een seksinrichting.
j. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
k. risicovolle inrichtingen;
l. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10-6 risicocontour hebben die de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
m. het gebruik van gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4 lid 2.3 teneinde als nevenactiviteit bij een bedrijfswoning, bed & breakfast voorzieningen e.d., in een grotere omvang toe te staan alsmede toe te staan in vrijstaande bijgebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is in de bedrijfswoning, in aangebouwde bijgebouwen en in vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is bed & breakfast niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen op gronden die zijn gelegen buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' en buiten de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied gemengde plattelandseconomie';
c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m^2;
f. ten behoeve van de bed & breakfastvoorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. 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;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. er wordt voldaan aan de geur- en geluidnormen.

4.4.2 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 3.2 sub f 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 de 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 bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m.

4.4.3 Omgevingsvergunning gebruiken carnavalsloodsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 3.2 sub m teneinde het gebruiken van gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;

b. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiend uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
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. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging naar andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. aangetoond dient te worden dat in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht geen blijvend minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van het betreffende bedrijf, in vergelijking met de gevolgen van het oorspronkelijke bedrijf ten aanzien waarvan deze wijzigingsbevoegdheid wordt doorlopen;
b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
c. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
d. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit artikel 4 lid 2;
e. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
    1. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
        1. er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering van minimaal 20% van de waardevermeerdering conform categorie 3 als opgenomen in de gemeentelijke visie "Landschappelijke kwaliteit buitengebied". Invulling van deze kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in ieder geval plaats door realisatie en instandhouding van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals hierboven genoemd. Hiertoe kan de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
    2. zuinig ruimtegebruik:
        1. de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag;
        2. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
    3. ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt:
        1. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat indien het gebruik (deels) een inpandig gebruik betreft, dan dient dit gebruik plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
        2. er dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie;
    4. verkeer en parkeren:
        1. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
        2. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

h. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
i. 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;
j. uit een te overleggen onderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
k. de omvang van het bestemmingsvlak mag niet groter zijn dan 5000 m^2;
l. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
m. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
n. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een vloeroppervlakte groter dan opgenomen in de tabel in 8.1.2 onder a voor het betreffende bedrijf is opgenomen;
o. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
p. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - aanlegvergunning groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing

5.1 Bestemmingsomschrijving

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;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'groen - lage beplanting' mag uitsluitend (erf)beplanting met een hoogte van maximaal 1 meter gerealiseerd worden;
c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.
b. Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:
    1. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
    2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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 artikel 5 lid 4.4.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

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 artikel 5 lid 4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder artikel 5 lid 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.

5.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 5 lid 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 artikel 5 lid 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder artikel 5 lid 4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.4.4 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;

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van (hoge) verwachte archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m;
b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor bouwen ten dienste van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2 , voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), mits:

a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door de bevoegde overheid goedgekeurd 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 waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
    3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg conform de vigerende KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht.
d. Bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door de Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

6.3.2 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 dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag.

6.3.3 Advies
Bij de beoordeling van het archeologisch onderzoek, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

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

6.4.1 Omgevingsvergunning
Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, aanbrengen van heipalen, egaliseren en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m;
b. het wijzigen van de waterhuishouding, zoals draineren 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 dieper dan 0,3 m;
d. het verlagen van het grondwaterpeil;
e. het doen van opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige, namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie die in het bezit is van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

6.4.2 Uitzonderingen
Het verbod, zoals bedoeld in artikel 6 lid 4.1 is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om 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;
b. het gaat om het aanleggen van drainages;
c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek, conform KNA en goedgekeurd door de gemeente Drimmelen, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
e. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

6.4.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m^2 en dieper gaat dan 0,3 m onder maaiveld.
b. Aan de sloopvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleidt door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf dat daarvoor gecertificeerd is). Hiervoor is een door de door (de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, zijn de Regioarcheoloog van West Brabant) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de sloopvergunning.
d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

6.4.4 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 4.1 wordt slechts verleend indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord. Indien het gaat om archeologisch booronderzoek, dan is het verplicht om een Plan van Aanpak ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag. Indien het gravend archeologisch onderzoek betreft, dan is het verplicht om een Programma van Eisen conform KNA te laten opstellen en deze te laten goedkeuren door het bevoegd gezag; of
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoudsmaatregelenplan); of
    2. een verplichting tot het doen van opgravingen (hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht); of
    3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg namelijk een daarvoor gecertificeerde instantie. Deze vorm van onderzoek kan alleen in uitzonderlijke situaties worden toegepast zoals verwoord in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. Hiervoor is een Programma van Eisen conform KNA, goedgekeurd door het bevoegd gezag, verplicht;

d. Bij de beoordeling van archeologische rapporten, laat het bevoegd gezag zich adviseren door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA en de Kwaliteitscriteria 2.2 VTH, vastgesteld door Burgemeester en wethouders van de gemeente Drimmelen.

6.4.5 Advies

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in artikel 6 lid 4.4 sub c , wordt de deskundige van de bevoegde overheid (Regioarcheoloog) om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging op basis van archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan. Herbouw van deze bestaande gebouwen is niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid archeologische waarde

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

10.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

11.1.2 Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11 lid 1.1 met maximaal 10%.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11 lid 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11 lid 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.

11.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan
Het bepaalde in artikel 11 lid 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 12 Slotregel
Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Dahliastraat 91, te Made”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

de griffier, de voorzitter,
....