

**TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Keulseweg 145 en
145a Reuver**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Begripsbepalingen	5
Artikel 3 Aanvullende meet- en rekenbepalingen	6
Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies	7
Artikel 4 Agrarisch - Grondgebonden	7
Artikel 5 Agrarisch met waarden	10
Artikel 6 Tuin	14
Artikel 7 Wonen	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies	18
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9 Bestaande maatvoering	19
Artikel 10 Aanvraagvereisten	20
Artikel 11 Algemene beoordelingsregels	21
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	23
Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten	24
Artikel 13 Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14 Overgangsrecht	27
bijlagen bij regels	28
Bijlage 1 Tabel bedrijfsactiviteiten	29
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan	30
Bijlage 3 Overzicht beroep of bedrijf aan huis	31

Regels

Préambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Keulseweg 145 en 145a te Reuver en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Beesel. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het Omgevingsplan van de gemeente Beesel. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Omgevingsplan gemeente Beesel

Dit plan wijzigt het omgevingsplan gemeente Beesel in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Beesel een hoofdstuk 22d wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan gemeente Beesel. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22d gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22d gelezen worden.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.4.

1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Keulseweg 145, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPKeulseweg145-ON01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk van het omgevingsplan.

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 gelden voor de toepassing van dit omgevingsplan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.5 omgevingsplan van rechtswege:

2.3 plan:

Het TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Keulseweg 145 met identificatienummer

NL.IMRO.0889.OPKeulseweg145-ON01 van de gemeente Beesel bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Keulseweg 145 en 145a Reuver-ON01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.4 locatievlak:

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

2.5 begripsbepalingen omgevingsplan van rechtswege:

De begripsbepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege zijn van overeenkomstige toepassing, voor zover deze niet in strijd zijn met de begripsbepalingen uit de Omgevingswet en de Amvb's.

Artikel 3 Aanvullende meet- en rekenbepalingen

3.1 meetbepalingen:

In aanvulling op artikel 22.24 van dit omgevingsplan gelden de volgende meetbepalingen:

3.2 de afstand van een bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

3.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

3.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.5 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.

3.6 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. Ondergrondse bouwwerken tellen derhalve niet mee bij het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

3.7 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:

buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3.8 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

3.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

3.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Specifieke regels over functies

Artikel 4 Agrarisch - Grondgebonden

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPKeulseweg145- ON01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Agrarisch - Grondgebonden'.

4.2 Beschrijving gebruiksdoel

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Agrarisch - Grondgebonden' heeft de volgende functies:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik, in de vorm van een overwegend grondgebonden bedrijf,
- b. uitsluitend en alleen het wonen in een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch - boomkwekerijgewassen': uitsluitend het opslaan, sorteren en verhandelen van boomkwekerijgewassen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel;
- e. het gebruik van bestaande gebouwen als caravanstalling overeenkomstig het bepaalde in artikel;
- f. een agrarisch loonbedrijf;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. paden, wegen, ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen;
- j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, inclusief waterbassins;
- k. paardrijbakken voor het hobbymatig houden van paarden en/of pony's;
- l. be- en/of verwerken van mest, afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf.

met voor de bedrijfswoning:

- m. Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met:

is toegestaan, met dien verstande dat:

- 1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- 2. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- 3. maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis;
- 4. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- 5. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- 6. detailhandel in de vorm van internetverkoop slechts is toegestaan indien:
 - er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt;
 - de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
 - er geen reclame-uitingen op het perceel worden aangebracht;
- 7. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- 8. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

4.3 Gebruiksactiviteit - nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de

bebouwing en aan de inrichting van het functievlak:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- d. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Gebruiksactiviteit - verboden

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de functie wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. kamperen, behoudens;
 - 1. incidenteel kamperen buiten kampeerterreinen gedurende maximaal 10 dagen aaneengesloten en maximaal 3 keer per jaar;
 - 2. kleinschalig kamperen;
- b. overige verblijfsrecreatie;
- c. detailhandel;
- d. horeca;
- e. permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, met uitzondering van containervelden;
- f. kamerverhuur;
- g. het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen;
- h. huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten;
- i. woningsplitsing;
- j. evenementen;
- k. seksinrichtingen;
- l. permanente bewoning van gebouwen, geen (bedrijfs)woning zijnde en kampeermiddelen;
- m. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn;
- n. bewerking en/of verwerking van mest, afkomstig van andere bedrijven.

4.5 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

4.5.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Grondgebonden' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 4.2 gebruiksdoel genoemde functie worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. een bedrijfswoning;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde,

4.5.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is maximaal één grondgebonden bedrijf toegestaan;
- b. gebouwen, de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, met uitzondering van:
 - 1. verhardingen in de vorm van voederplaten;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel, 4.5.4 en 4.5.5.

4.5.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en daarbij horende bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 11 meter, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van ondersteunend glas maximaal respectievelijk 6 en 8 meter bedraagt;
- b. de voorgevel dient te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

4.5.4 *Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per functie is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,5 meter en 6 meter;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- h. bijbehorende bouwwerken worden in het achtererfgebied gebouwd.

4.5.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidings, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt, danwel maximaal 1,80 meter, mits deze voor 90% open zijn;
 - 2. erf- en terreinafscheidings achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - 4. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt, met dien verstande dat de lichtmasten geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
- b. per bedrijfswoning is een niet-overdekt zwembad toegestaan binnen het bouwvlak, mits de afstand van het zwembad vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning maximaal 40 meter bedraagt.

4.6 **Afwijken van de beoordelingsregels voor bouwactiviteiten**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.5.3 en 4.5.4 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dan 5 meter, met dien verstande dat:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- b. de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de openheid tussen bebouwing en daardoor het behoud van voldoende doorzichten in het straatbeeld naar achtergelegen open agrarisch gebied en/of natuurgebied niet in gedrang komt;
- c. aangetoond wordt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPKeulseweg145-ON01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Agrarisch met waarden'.

5.2 Beschrijving gebruiksdoel

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

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. behoud, ontwikkeling en versterking van:
 - 1. de aanwezige landschappelijke waarden;
 - 2. de aanwezige cultuurhistorische waarden;
 - 3. bestaande natuurwaarden, al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- d. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen en bosschages;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. groenvoorzieningen;
- h. bestaande paden, verkeers- en ontsluitingsvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder overkluizingen ten behoeve van bestaande watergangen.

5.3 Gebruiksactiviteiten - verboden

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de functie wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. kamperen, behoudens incidenteel kamperen buiten kampeerterreinen gedurende maximaal 10 dagen aaneengesloten en maximaal 3 keer per jaar;
- b. detailhandel;
- c. paardrijbakken, behoudens bestaande paardrijbakken als bedoeld in artikel 5.2;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
- e. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband;
- f. evenementen;
- g. het aanwezig hebben van afdekfolie die is of wordt gebruikt voor het telen van gewassen, indien die voorziening niet binnen 10 dagen na afloop van de (teelt)periode waarvoor deze nodig is, wordt opgeruimd en verwijderd;
- h. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken, behoudens het bepaalde onder g;
- i. (buiten)opslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behalve als dit noodzakelijk is voor het op de functie gerichte tijdelijke gebruik;
- j. schuilgelegenheid voor het bedrijfsmatig en/of hobbymatig houden van dieren, indien een perceelsafscheiding zoals bedoeld in artikel 5.7.2 onder j. niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig de daarbij genoemde kwaliteitseisen;
- k. permanente bewoning van kampeermiddelen.

5.4 Gebruiksactiviteit - omgevingsplanactiviteit

5.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van de in dit lid genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de milieusituatie;
 4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- b. aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden;

5.5 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

5.5.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.5.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ondergeschikte bouwwerken, zoals afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 meter en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers, informatieborden, zitbanken, vogelkijkwanden en uitkijkvoorzieningen voor natuurvorsing;
- b. nutsvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. lichtmasten en omheiningen behorende bij paardrijbakken, met dien verstande dat
 1. de bouwhoogte van de lichtmasten maximaal 8 meter mag bedragen;
 2. de lichtmasten geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
 3. de paardrijbak mag worden omheind door een open afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
 4. de voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan bij:
 - bestaande paardrijbakken;

5.6 Bouwactiviteiten - nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van gronden en opstallen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing;
- d. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing en/of verharding.

5.7 Bouwactiviteiten - omgevingsplanactiviteit

5.7.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van de in dit lid genoemde ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden;
- b. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de milieusituatie;
 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;

5.7.2 *Afwijken van de beoordelingsregels ten behoeve van schuilgelegenheden*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.1 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, met dien verstande dat:

- a. bij direct aaneenliggende (aan elkaar grenzende en in eigendom zijnde) kadastrale percelen met een minimale oppervlakte van:
 1. bij direct aaneenliggende (aan elkaar grenzende en in eigendom zijnde) kadastrale percelen met een minimale oppervlakte van:
- b. de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3 en 5 meter bedraagt;
- c. de oppervlakte van een schuilgelegenheid maximaal bedraagt:
 1. 25 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte van 0,5 hectare tot 1 hectare;
 2. 40 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 1 hectare;
- d. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
- e. de schuilgelegenheid uitsluitend wordt gebruikt voor het stallen van dieren. Gebruik voor opslag is niet toegestaan;
- f. de schuilgelegenheid inpasbaar is ten opzichte van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarde van de gronden;
- g. de schuilgelegenheid landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- h. de schuilgelegenheid zoveel mogelijk wordt gesitueerd in de nabijheid van bestaande massa-elementen, zoals gebouwen of opgaande beplanting;
- i. de schuilgelegenheid wordt gebouwd van duurzaam, in de landelijke omgeving passend materiaal, zoals hout en baksteen;
- j. een perceelsafschieding op het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gebouwd dient te worden gebouwd met natuurlijk materiaalgebruik, toepassing van kleuren passend in de omgeving en met een open en natuurlijke uitstraling, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' ook andere erfafscheidingen kunnen worden toegestaan.

5.7.3 *Afwijking ten behoeve van afrasteringen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.2 ten behoeve van het bouwen van afrasteringen, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak wordt aangetoond in het belang van het houden van dieren of in het belang van het voorkomen van wildschade;
- b. de bouwhoogte maximaal 1,80 m bedraagt.
- c. aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de 'Beleidsregel afrasteringen in het buitengebied', met dien verstande dat, indien deze beleidsregel wordt gewijzigd, rekening gehouden wordt met die wijziging.

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

5.8.1 *Vergunningsplichtige werken en/of werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens de aanleg van drinkpoelen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij dit noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- d. het aanbrengen van hoog opgaande beplanting anders dan ten behoeve van de ecologische hoofdstructuur;
- e. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas tot gevolg kan hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
- f. het bebossen van gronden;
- g. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.

5.8.2 *Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in artikel 5.8.1 geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn danwel het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan in werking treedt, in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. het vellen en/of rooien van houtgewas in het kader van de normale bedrijfsuitoefening van een boom- of sierteeltbedrijf.

5.8.3 *Afwegingskader*

De vergunning als bedoeld in artikel 5.8.1 wordt slechts verleend indien:

- a. voor de werken en/of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden, zoals omschreven in artikel 5.2 niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, of de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b. aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden en/of stiltegebieden;

Artikel 6 **Tuin**

6.1 **Toepassingsbereik**

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPKeulseweg145-ON01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Tuin'.

6.2 **Beschrijving gebruiksdoel**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. tuinen;

met daarbij behorende

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. erven;
- c. water(voorzieningen);
- d. verhardingen;
- e. parkeerplaatsen.

6.3 **Bouwactiviteiten - beoordelingsregels**

6.3.1 *Bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen*

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

6.3.2 *Erkers*

Uitbouwen zoals een erker bij het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de ligging vóór de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de ligging uit de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- c. de breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

6.3.3 *Overkappingen (zoals carports)*

Overkappingen zoals een carport bij het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de ligging vóór het verlengde van de voorgevel maximaal 2 m bedraagt;
- b. de ligging uit de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- d. de overkapping vóór het verlengde van de voorgevel niet met enige wand wordt omsloten.

6.3.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
 1. bij erf- en terreinafscheidingen:
 - in voorerfgebied maximaal 1 meter met dien verstande dat bij een minimaal 90% open constructie de hoogte maximaal 1,80 meter mag bedragen;
 - in achtererfgebied maximaal 2 meter;
 2. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;
 3. bij vlaggenmasten maximaal 10 m;
- b. reclame-uitingen ten dienste van een beroep of bedrijf aan huis zijn toegestaan in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0889.OPKeulseweg145-ON01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Wonen'.

7.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn aangewezen voor:

- a. wonen in een woning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
- c. bestaande mantelzorgvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- g. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. paardrijbakken voor het hobbymatig houden van paarden en/of pony's.

en:

- i. Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met:

met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
2. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
3. maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis;
4. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
5. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
6. detailhandel in de vorm van internetverkoop slechts is toegestaan indien:
 - er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt;
 - de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
 - er geen reclame-uitingen op het perceel worden aangebracht;
7. er geen buitenopslag plaatsvindt;
8. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

7.3 Gebruiksactiviteit - verboden

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. kamerverhuur;
- b. mantelzorg;
- c. kamperen;
- d. woningsplitsing;

- e. bedrijfsmatige opslag;
- f. detailhandel;
- g. evenementen;
- h. seksinrichtingen;
- i. permanente bewoning van gebouwen, geen woning zijnde;
- j. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- k. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

7.4 Gebruiksactiviteit - voorwaardelijke verplichting

7.4.1 Landelijke inpassing

Het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in 7.2 is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing, in stand wordt gehouden, dan wel gelijkwaardige beplanting wordt teruggeplant conform het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 2 bij dit plan is gevoegd.

7.4.2 Afwijken van erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan af wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in het erfinrichtingsplan dat onderdeel is van de regels (Bijlage 2) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door het bevoegd gezag goed te keuren (erf)inrichtingsplan blijkt dat het landschappelijke inpassingsplan voor wat betreft omvang en kwaliteit tenminste gelijkwaardig is aan het inpassingsplan dat als bijlage bij deze regels is gevoegd.

7.5 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

7.5.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 7.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

7.5.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. de woning, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen' uitsluitend mag worden gebouwd ter plaatse van die aanduiding en dat vervangende nieuwbouw en/of uitbreiding buiten die aanduiding niet is toegestaan;
- b. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.5.3 en 7.5.4.

7.5.3 Woning en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per functievak is maximaal één woning toegestaan;
- b. de voorgevel van de woning wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³, met dien verstande dat bestaande woningen met een grotere inhoud dan 1.000 m³ gedurende de planperiode éénmalig met maximaal 10% mogen worden vergroot;
- d. de goot- en bouwhoogte van woning bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de oppervlakte zoals aangegeven in onderstaande tabel, met dien verstande dat:
 - 1. het perceel, voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
 - 2. onder perceel wordt verstaan het functievak volgens de functie 'Wonen',

Oppervlakte perceel:	Oppervlakte bijbehorende bouwwerken:
tot en met 500 m ²	70 m ²
tot en met 600 m ²	75 m ²

tot en met 700 m ²	80 m ²
tot en met 800 m ²	85 m ²
tot en met 900 m ²	90 m ²
tot en met 1.000 m ²	95 m ²
tot en met 1.100 m ²	100 m ²
tot en met 1.200 m ²	105 m ²
tot en met 1.300 m ²	110 m ²
tot en met 1.400 m ²	115 m ²
tot en met 1.500 m ²	120 m ²
meer dan 1.500 m ²	125 m ²

- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,5 meter en 6 meter;
- g. bijbehorende bouwwerken worden in het achtererfgebied gebouwd.

7.5.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter, met uitzondering van:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt, danwel maximaal 1,80 meter, mits deze voor 90% open zijn;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 3. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - 4. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
- a. per woning is een niet-overdekt zwembad toegestaan binnen het bouwvlak, mits de afstand van het zwembad vanaf de voorgevel van de woning maximaal 40 meter bedraagt.
- b. er is maximaal één paardrijbak toegestaan met een maximale oppervlakte van 20 x 40 meter.

7.6 **Bouwactiviteiten - nadere regels**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het functieveld:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek;
- d. ter waarborging van een goede landschappelijke inpassing.

7.7 **Afwijken van beoordelingsregels voor bouwactiviteiten**

7.7.1 *Sloop- bonusregeling*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 7.5.3 voor het bouwen van een grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken, mits overtollige bebouwing wordt gesloopt, met dien verstande dat:

- a. de te slopen bebouwing op hetzelfde perceel ligt als het perceel waarop de bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd;
- b. de te slopen bebouwing legaal aanwezig is;
- c. maximaal 50% van de te slopen bebouwing mag worden teruggebouwd;
- d. de maximaal volgens de tabel in artikel 7.5.3 toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken met maximaal 50% mag worden overschreden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 8 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 9 Bestaande maatvoering

Voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende omgevingsvergunning geldt dat indien de bestaande situering en/of maten afwijken van de ingevolge deze regels toegestane situering en/of maten, de bestaande situering tevens en/of bestaande maten als maximaal toegestaan worden beschouwd.

Artikel 10 Aanvraagvereisten

- a. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
 - 1. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een aanlegactiviteit in dit plan; en
 - 2. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 11 Algemene beoordelingsregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

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

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
- b. het oppervlak van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen;
- e. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan indien door middel van onderzoek is aangetoond dat de uitvoering van het bouwwerk geen afbreuk doet aan archeologische waarden.

11.1.3 Afwijken van de beoordelingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

11.3 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering welke is opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2015'. Indien dit plan en de normering ten aanzien van parkeren daarin gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met deze wijziging.

11.4 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten over bestaand gebruik

11.4.1 Bestaande maatvoering

Voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende omgevingsvergunning geldt dat indien de bestaande situering en/of maten afwijken van de ingevolge deze regels toegestane situering en/of maten, de bestaande situering tevens en/of bestaande maten als maximaal toegestaan worden beschouwd.

11.4.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 11.4.1 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 overige zone- kernrandzone

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- kernrandzone' zijn de gronden tevens aangewezen als een kernrandzone.

12.2 overige zone - kleinschalig agrarisch gebied

12.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kleinschalig agrarisch gebied' zijn de gronden tevens aangewezen voor de instandhouding van het kleinschalig agrarisch gebied.

12.3 vrijwaringszone - weg 2

12.3.1 Beoordelingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 2' mag niet worden gebouwd binnen een zone tussen 50 en 100 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijbaan van de Rijksweg A73, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer.

12.3.2 Afwijken van de beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3.1 en toestaan dat in de andere voor die gronden aangewezen functie, bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk in overeenstemming is met de ter plaatse aangegeven functie en door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de wegbeheerder wordt gehoord.

Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Voorrangsbepaling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2 en 3.

13.2 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie'.

13.3 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen zijn aangewezen voor de bescherming van archeologische waarden.

13.4 Beoordelingsregels

- a. Op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende functies uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'lage archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter uitsluitend toegestaan:
 1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 5.000 m² en
 2. niet is gelegen binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of van een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarde en/of van vindplaatsen zoals aangegeven in Archis;
 3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek.

13.5 Maatwerkvoorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan binnen de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden maatwerkvoorschriften stellen die betrekking kunnen hebben op de situering en uitvoering van bouwwerken en werkzaamheden, de inrichting en het gebruik van gronden. Het bevoegd gezag baseert maatwerkvoorschriften op de resultaten van voorafgaand archeologisch onderzoek;
- b. De maatwerkvoorschriften zijn erop gericht om de archeologische waarden zoveel mogelijk in situ te behouden of zo weinig mogelijk aan te tasten;
- c. Maatwerkvoorschriften kunnen inhouden, dat de bodemverstorende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een (senior) archeoloog. Maatwerkvoorschriften kunnen ook inhouden dat amateurarcheologen de mogelijkheid moet worden geboden tijdens de bodemverstorende werkzaamheden waarnemingen te doen.

13.6 Vergunningplicht voor afwijken

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.4, ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende functies, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, danwel behouden kunnen worden door inpassing in het bouwplan;
- b. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen voorschriften worden verbonden tot:
 1. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn:
 - alternatieven voor heiwerk;
 - het niet bouwen van kelders;

- het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;
- andere voorzieningen met het doel om archeologische waarden zo weinig mogelijk te schaden;
- 2. het doen van opgravingen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- 3. het begeleiden van de activiteiten of het doen van waarnemingen bij de uitvoering van de bodemverstorende werkzaamheden;
- 4. het doen van waarnemingen door amateurarcheologen;
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport van archeologisch onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld onder a., kan het schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige. Het advies heeft betrekking op de volgende vragen:
 - 1. of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden;
 - 2. welke voorwaarden in de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld.

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

13.7.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), ophogen, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- d. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen van bos of bomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13.7.1 is niet van toepassing:

- a. op werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,40 meter onder het bestaande maaiveld;
- b. op werkzaamheden in de bodem over een maximale oppervlakte van 30 m²;
- c. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van het archeologisch onderzoek;
- d. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. indien objectief wordt aangetoond dat de bodem al zodanig is verstoord door in het verleden uitgevoerde werkzaamheden dat geen sprake meer is van archeologische verwachtingswaarde.

13.7.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in artikel 13.7.1 wordt slechts verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aanwezige archeologische waarden worden door de uitvoering niet onevenredig aangetast danwel kunnen niet worden aangetast;
- b. alvorens te beslissen kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'lage archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter uitsluitend toegestaan:
 1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 5.000 m² en
 2. niet is gelegen binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of van een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarde en/of van vindplaatsen zoals aangegeven in Archis;
 3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 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 wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 14.2.1 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.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 14.2.1, 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.

14.2.4 Uitzondering

Het bepaalde onder 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

bijlagen bij regels

Bijlage 1 Tabel bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Overzicht beroep of bedrijf aan huis