Asten Verzamelplan 2021-1

Regels

Vastgesteld

NL.IMRO.0743.BP02020005-VS01

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 1

Artikel 1 Begrippen 1
Artikel 2 Wijze van meten 1

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 1

Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1
Artikel 4 Agrarisch met waarden 1
Artikel 5 Landgoed 1
Artikel 6 Wonen 1
Artikel 7 Leiding – Riool 1
Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie 1
Artikel 9 Waarde – Archeologie 1 1
Artikel 10 Waarde – Archeologie 2 1
Artikel 11 Waarde – Archeologie 3 1

ALGEMENE REGELS 1

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 1
Artikel 13 Algemene bouwregels 1
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 1
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels 1
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels 1
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels 1
Artikel 18 Overige regels 1

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 1

Artikel 19 Overgangsrecht 1
Artikel 20 Slotregel 1

BIJLAGEN 1

Bijlage 1: Beplantingsplannen
Bijlage 2: Te slopen bedrijfsbebouwing
Bijlage 3: Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan Asten Verzamelplan 2021-1 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02020005-VS01 van de gemeente Asten.

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

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

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 aangebouwd bijgebouw
Een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes.

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

1.7 aan huis gebonden/verbonden beroep:
De uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep.

1.8 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.

1.9 agrarisch bedrijf
Inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren. Onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven, paardenhouderijen en insectenkwekerijen.

1.10 agrarisch grondgebruik

Gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

1.11 agrarisch technisch hulpbedrijf
Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

1.12 agrarisch verwant bedrijf
Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

1.13 archeologisch deskundige
Professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.14 archeologisch onderzoek
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.15 archeologische waarden
Oudheidkundige waarden, in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

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

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

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

1.19 bedrijfsactiviteiten
Handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfsgebouw
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.21 bedrijfswoning
Een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht.

1.22 bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals die bestaat, en rechtens mag bestaan, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

1.23 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.26 bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand)
Een gebouw, al dan niet tegenaan gebouwd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt.

1.27 bijgebouwgrens
De grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

1.28 bodemingreep
Alle grondwerkzaamheden / activiteiten die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.

1.29 bos
Elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie.

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

1.31 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

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

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

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

1.35 bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.36 carport/overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

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

1.38 dagrecreatie
Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan. Huifkarren worden hier mede onder begrepen.

1.39 detailhandel
Bedrijfsmatig te koop/huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop/verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen/huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.40 dienstverlening:
Het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.41 evenement
Een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.42 erker
Kleine toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

1.43 extensief recreatief medegebruik
Vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

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

1.45 geschakelde woning
Woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd.

1.46 gestapelde-/meergezinswoningen:
Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.47 glastuinbouwbedrijf
Een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels.

1.48 groenblauwe mantel
In de Verordening ruimte als zodanig aangewezen gebieden die grenzen aan de NNB, de ecologische verbindingszone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.

1.49 halfvrijstaande woning
Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee via de hoofdgebouwen verbonden woningen.

1.50 hobbymatig agrarisch gebruik
Het gebruik door de bewoner(s) van een (bedrijs)woning van de (bedrijfs)woning met bijgebouw(en) tot maximaal 200 m2 en bijhorende gronden ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd.

1.51 hoofdgebouw
Gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.52 horeca
Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie of het bedrijfsmatig bieden van feest-, congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 huishouden
Eén of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.54 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 en/of worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf.

1.55 kas
Agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter.

1.56 kwaliteitsverbetering van het landschap
Een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

1.57 landschapselementen
De verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurelementen.

1.58 mantelzorg
Het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg en-of ondersteuning aan een of meer personen die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en-of sociaal vlak voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie.

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

1.60 minicamping
Een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een burgerwoning.

1.61 natuurwaarde
De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.62 nevenactiviteit
Een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwblok of bestemmingsvlak.

1.63 omschakeling
Geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm.

1.64 ondersteunende horeca
Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.65 oppervlakte bodemingreep
het bebouwde (bruto) oppervlak als het gaat om bovengrondse ontwikkelingen en het oppervlak van een bodemingreep vanaf maaiveld als het gaat om bodemingrepen in het kader van de procedure omgevingsvergunning.

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

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

1.68 peil
a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.69 pluimveehouderij
Een agrarisch bedrijf waar vogels worden gehouden voor vlees of eieren, zoals bijvoorbeeld kippen, kalkoenen, eenden, ganzen en/of parelhoenders.

1.70 ruimtelijke ontwikkeling

Bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.

1.71 rundveehouderij
Een agrarisch bedrijf waar rundvee wordt gehouden voor de productie van melk en/of vlees.

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

1.73 sport- en spelactiviteiten
Niet-permanente activiteiten die in de buitenlucht plaatsvinden, gericht op vermaak of ontspanning waarbij in hoofdzaak van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt, met uitzondering van lawaaisporten.

1.74 stedenbouwkundig beeld
Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.75 stedenbouwkundige structuur
Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

1.76 straatmeubilair
Verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.77 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 worden geproduceerd.

1.78 teeltondersteunende voorziening
Voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten alsmede in volkstuinen worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.
Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:
a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
b. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

c. permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen).

1.79 tunnel
Een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.80 veehouderij
Agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren. Een paardenhouderij wordt niet aangemerkt als veehouderij.

1.81 verblijfsrecreatie
Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.82 verkoopvloeroppervlak
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.83 vloeroppervlak(te)
De totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.84 voorgevelrooilijn
De denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:
a. gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
b. 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.

1.85 vrijstaande woning
Een woning, waarvan het hoofdgebouw hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan.

1.86 Wabo
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.87 waterhuishoudkundige voorzieningen
Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals sluizen, duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.88 wonen/woondoeleinden
Het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning of wooneenheid', met als doel daar permanent te verblijven.

1.89 woning/wooneenheid
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.90 woonboerderij
Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkarakteristiek waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen.

1.91 zorgvuldige omgevingsdialoog
Het voeren van overleg over (de voorbereiding van) een plan met omwonenden en/of direct betrokkenen door de initiatiefnemer. Zorgvuldig wil zeggen dat inzicht wordt gegeven in de wensen van de omgeving in relatie tot het plan, maar niet dat alle partijen het met elkaar eens moeten zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

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

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

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

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

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch – Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
b. ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduidingen zijn tevens de aangekruiste agrarische bedrijfsvormen toegestaan:

aanduiding:	toegestane diersoorten:		
	paardenhouderij	schapenhouderij	rundveehouderij
'paardenhouderij'	X		
'specifieke vorm van agrarisch – schapenhouderij'		X	
'specifieke vorm van agrarisch – rundveehouderij'			X

c. ten hoogste één bedrijfswoning;
d. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
e. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
f. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m^2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
g. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte inpandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat inpandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;
h. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

j. groenvoorzieningen;
k. tuinen, erven en verhardingen;
l. parkeervoorzieningen;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

n. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d..

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
b. bedrijfswoningen conform het bepaalde in 3.1.1.

3.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	**minimaal**	**Maximaal**
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer – stroomweg' aangeduide weg	50 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.

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

bedrijfswoning	**minimaal**	**Maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m^3 (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij woningen	**Minimaal**	**maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m^2
goothoogte	n.v.t.	3 m
nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**maximaal**
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m

oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m^2
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

met dien verstande dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden;
h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

3.3.2 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde:

a. voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
    2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m.;
    3. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m;
    4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
    5. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.
b. voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;

2. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 3.2.2 wordt in acht genomen.

3.3.4 Herbouw cultuurhistorisch waardevolle panden

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde herbouw van een cultuurhistorisch waardevol pand toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden als bedoeld in 18.1 kan worden verleend;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
c. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
d. met de herbouw wordt gestreefd naar herstel van de cultuurhistorische waarden of karakteristiek van het te herbouwen pand. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg;
e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 3.2.2 wordt in acht genomen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 3.1;
d. gronden en/of opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, behoudens het bepaalde in 3.1;
e. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en het gebruik ten behoeve van mantelzorg conform 3.5.7;
g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 3.5.7 is toegestaan;
h. meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn:

1. tenzij dit gebouwd en gebruikt mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan of;
2. tenzij er sprake is van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;

i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren.

3.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 3.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m^2;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is pas toegestaan nadat de stallen die conform bijlage 2 van deze planregels moeten worden gesloopt, ook daadwerkelijk zijn gesloopt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie plaats;
b. op gronden ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - groenblauwe mantel’ zijn uitsluitend agrarisch technisch hulpbedrijven met milieucategorie 1 of 2 toegestaan;
c. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m^2;
d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2000 m^2 bedragen;
e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.5.2 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of

psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:
a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m^2;
c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2000 m^2 bedragen;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.5.3 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:
a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per agrarisch bedrijf toegestaan;
c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.5.4 Recreatie

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:
a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
b. verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
c. er zijn per agrarisch bouwblok verblijfsrecreatieve ruimten toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 500 m^2 per bestemmingsvlak;

d. maneges zijn niet toegestaan;
e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief inpandige statische opslag, mag maximaal 2.000 m^2 bedragen;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een maximum van 100 m^2;
m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
o. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.5.5 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:
a. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m^2 bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
d. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m^2 bij 25 kampeerplaatsen en 30 m^2 bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.5.6 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m^2 in bestaande bebouwing;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

3.5.7 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
    1. dit een maximale oppervlakte van 80 m^2 heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m^2 en
    2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie.
Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Omschakeling naar rundveehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van Meijelseweg 49 te Heusden op onderdelen wijzigen door de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – rundveehouderij’ toe te kennen, teneinde een (gedeeltelijke) omschakeling naar een rundveehouderij (gericht op het houden van zoogkoeien) mogelijk te maken. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- de initiatiefnemer dient de haalbaarheid van de omschakeling aan te tonen;
- over de omschakeling (en de haalbaarheid ervan) wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap (indien nodig wordt er een nieuw erfbeplantingsplan opgesteld);
- een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

- de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels.

3.6.2 Woondoeleinden

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

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
c. woningsplitsing is niet toegestaan;
d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m^2 per woning;
g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m^2. Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m^2;
h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
j. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m^3 worden vergroot. Per 50 m^3 vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m^2 aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m^2) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
    1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
    4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden;
s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

3.6.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningsplitsing - kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor zover naar het oordeel van burgemeester en wethouders de cultuurhistorische waarden nog steeds aanwezig zijn, of bij (voormalige) (woon)boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie';
b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
d. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m^3 per woning;
e. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m^2 per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m^2 vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m^2 per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
h. de in 3.6.2 onder h. tot en met n. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 200 m^2 per woning mag bedragen;
i. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
j. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
k. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
l. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
m. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels;
p. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

3.6.4 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is de omzetting slechts toegestaan naar bedrijven in maximaal de categorieën 1 en 2;
b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;

d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 5000 m² aan bebouwing is toegestaan. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
f. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang van maximaal 1,5 hectare en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 0,5 hectare;
g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
k. detailhandel is niet toegestaan;
l. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.6.5 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'opslag', teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 3.6.2 a. tot en met e.;
b. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m^2,een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
g. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. detailhandel is niet toegestaan;
k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.6.6 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie' teneinde hergebruik of herbouw van de bebouwing toe te staan van dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. hergebruik voor dagrecreatie kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij de navolgende doeleinden kunnen worden toegestaan: kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
b. hergebruik voor verblijfsrecreatie kan uitsluitend worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' met een maximum van 500 m^2 per bestemmingsvlak. Verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen in de vorm van een minicamping is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' toegestaan met maximaal 25 standplaatsen;
c. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied';
d. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
e. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m^2 per bedrijf;
f. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
g. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume tot een maximum van 1,5 ha. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
h. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
j. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
k. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
m. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
n. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
o. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
p. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

3.6.7 Oppervlakte teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden zodanig wijzigen, dat het oprichten van teeltondersteunende kassen (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) van meer dan 1.000 m^2 kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' en/of 'overige zone – NNB';
b. de teeltondersteunende kassen staan ten dienste aan een vollegrondstuinbouwbedrijf;
c. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet groter zijn dan 5.000 m^2;

d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven doeleinden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

a. agrarisch grondgebruik;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
f. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

g. doeleinden van openbaar nut;
h. groenvoorzieningen;
i. verhardingen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

l. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

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

4.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels.

4.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde bouwwerken in de vorm van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, zoals wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en tot een maximum van 1 hectare. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen ‘overige zone - kwetsbare soorten’, ‘overige zone - groenblauwe mantel’, ‘overige zone - ecologische hoofdstructuur’ en ‘overige zone - attentiegebied NNB’;
b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
a. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. afwijking is uitsluitend toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m van de bestemmingsgrens ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ of ‘Wonen’ en in combinatie met afwijking op grond artikel 3.5.5.
b. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto’s, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf of uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied’ maximaal 5 huuraccommodaties (chalets, blokhutten, stacaravans);
c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20 m^2 bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;

d. de bebouwde oppervlakte van de huuraccommodatie mag maximaal 50 m^2 bedragen, de goothoogte maximaal 2,2 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m^2 bij 25 kampeerplaatsen en 30 m^2 bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
m. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels.

4.5.2 Opslag van ruwvoer

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1, 4.2.1 en 4.4 ten behoeve van de realisatie van voerplaten, sleufsilo's, kuilplaten en/of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer die ten dienste staan van een veehouderij. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:
a. de voorzieningen dienen aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag samen met de voorzieningen voor ruwvoeropslag niet meer bedragen dan 2 ha;
c. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van deze voorzieningen zijn niet toegestaan;
d. een noodzakelijke verharding om de voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken is eveneens toegestaan;
e. aangetoond wordt dat realisatie van de voorzieningen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor de behoefte aan ruimte voor opslag van ruwvoer is daarbij afhankelijk van de bedrijfsvoering en de bedrijfsgrootte. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.;
g. de realisatie van de voerplaten dienen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels.

4.5.3 Recreatief medegebruik

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 onder l teneinde meer intensieve vormen van recreatief medegebruik, zoals spel- en sportactiviteiten, en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – natuur netwerk Brabant';
b. het recreatief medegebruik dient in relatie te staan met het bestaande recreatiebedrijf of recreatieve nevenactiviteit. Er dient geen sprake te zijn van een zelfstandige activiteit. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan;
c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels.

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

4.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 4.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.6.2 Uitzonderingen

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 4.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 4.1 Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; 3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig

	waardevol gebied'; 4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB'; 5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord; 6. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting; 3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m^2	1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het (extensief) recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; 3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied'; 4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB'; 5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord; 6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'

het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden. Deze voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - kwetsbare soorten', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' dan wel 'overige zone - attentiegebied NNB'	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. er mag geen blijvende schade worden aangericht aan het foerageergebied van de struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'; 3. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden als omschreven in 4.1; 4. het plaatsen van de voorzieningen mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de (mogelijke) ecologische verbindingszone; 5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB' - het dempen van poelen, sloten en greppels; - het diepwoelen en diepploegen van de grond; het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; 3. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB': - het verzetten van grond van meer dan 100 m3 of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet; - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis; - het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties; - het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels': - het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied': - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem; - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen	1. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden; 2. de werkzaamheden mogen niet

en half verhardingen; - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf

Artikel 5 Landgoed

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud en/of herstel van de bestaande monumentale kasteelbebouwing en ruïne met het bijbehorende terrein, tevens zijnde beschermd rijksmonument, alsmede de daaraan te onderkennen natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische en andere landschappelijke waarden;
b. woondoeleinden uitsluitend ter plaatse van de bestaande kasteelbebouwing, waarbij maximaal 10 woningen zijn toegestaan;
c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

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

woningen	**maximaal**
totale oppervlakte bebouwing	bestaand + max. 5%
goothoogte	4,5 m
bouwhoogte	12 m

vrijstaande bijgebouwen bij woningen	**minimaal**	**maximaal**
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	30 m²
gezamenlijke oppervlakte totaal	n.v.t.	270 m²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	4,5 m
afstand tot hoofdgebouw	3 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**maximaal**
bouwhoogte erfafscheidingen	2 m
hoogte ruïne	12 m

oppervlakte ruïne	bestaand
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4,5 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

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

a. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
b. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
e. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
f. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 omschreven aanduidingsregels;
g. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.4.2 onder d.;
d. gronden en/of opstallen voor verblijfsrecreatie;
e. gronden en/of opstallen voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane woningen;
f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

5.4.2 Aan huis verbonden beroep

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

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;

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

5.5.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:
a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 slaapplaatsen per woning toegestaan;
c. de cultuurhistorische waarden mogen door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in Artikel 15 opgenomen aanduidingsregels.

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

5.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 5.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.6.2 Uitzonderingen

Het onder 5.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

5.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 5.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.6.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

vergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor vergunningverlening
1. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven; 2. het graven en dempen van waterpartijen en watergangen; 3. het graven, ophogen en egaliseren van de bodem; 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. 5. verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem; 6. dempen van grachten, vijvers of andere wateren.	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed dan wel een vermindering van de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wonen;
b. daarbij behorende voorzieningen;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
d. parkeren.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
a. vrijstaande, geschakelde en halfvrijstaande woningen;
b. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
c. bijgebouwen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. Per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' het aantal woningen/wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
d. De voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

6.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 60 m^2, waar per hoofdgebouw niet meer dan 60 m^2 aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
    2. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 110 m^2, waar per hoofdgebouw niet meer dan 110 m^2 aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht.
    3. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 170 m^2, waar per hoofdgebouw niet meer dan 170 m^2 aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht.
c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

6.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
   1. de bouw van erkers en balkons, mits:
      - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
      - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
      - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
      - de afstand tot de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
   2. luifels boven de voordeur mits:
      - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
      - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
      - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;
   3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
      - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
      - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
      - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
   1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
   2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming 'Verkeer' of 'Groen'.
c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
   1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
   2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
   3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
   4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 13.3.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

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

a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
c. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

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

a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het perceel) ligt;
b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

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

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

6.4.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, met uitzondering van gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 6.5.2 is toegestaan;
b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
d. industriële doeleinden;
e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
f. voor bedrijfsdoeleinden;
g. voor detailhandel;
h. voor groothandel;
i. voor dienstverlening;
j. voor horeca;
k. voor kantoren;
l. voor recreatie;
m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
n. als seksinrichting of escortbedrijf;
o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;

c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
e. het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 3 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.5.2 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:
a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
    1. dit een maximale oppervlakte van 80 m^2 heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m^2; en
    2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie.
Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

Artikel 7 Leiding – Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen
De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een afvalwaterleiding, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

7.2 Bouwregels
Op de in 7.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding, zoals meet- en regelkasten, afsluitputten en dergelijke.

7.3 Afwijken van de bouwregels
Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in7.2teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat. Dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door bevoegd gezag een advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Voorts zijn de regels van de andere op deze gronden liggende bestemming(en) van toepassing.

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

7.4.1 Verbod
Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 7.4.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

7.4.2 Uitzonderingen
Het onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
c. welke betreffen het normale onderhoud van de leiding.

7.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning
De in 7.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in 7.4.4 opgenomen toetsingscriteria.

7.4.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; - het uitvoeren van graafwerkzaamheden;	door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet worden aangetast. Dienaangaande vraagt bevoegd gezag adv

- het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen; - het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen; - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging; - het vellen of rooien van houtgewas.	

Artikel 8 Waarde – Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

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

8.3 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de tot 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

8.4 Sloopvergunning

8.4.1

Het is verboden op of in de tot 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de als monumentale en karakteristiek aangewezen panden te slopen.

8.4.2

Het bepaalde in 8.4.1 is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.4.3

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient een deskundige gehoord te worden.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen
De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

9.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

9.2 Bouwregels

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

9.2.2 Uitzonderingen
1. Het onder 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
   b. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 100 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
   e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
   f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

9.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 9.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:
a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of

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

9.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

9.5.1 Verbod

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

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

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 9.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 100 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 9.5.1 onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

9.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding ‘Waarde–Archeologie 1’ geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
c. de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

10.2 Bouwregels

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

10.2.2 Uitzonderingen
a. Het onder 10.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   1. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
   2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m^2 of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
   4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
   5. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

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

10.3 Afwijken van de bouwregels
Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 10.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m^2 en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

2. verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

10.4 Nadere eisen

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

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

10.5.1 Verbod

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

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

10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.2.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m^2, tenzij het werken betreft genoemd in 10.5.1 onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

10.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 10.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 11 Waarde – Archeologie 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 18.4.

11.2 Bouwregels

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

11.2.2 Uitzonderingen
1. Het onder 11.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
   b. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
   e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

11.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 11.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:
a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

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

11.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

11.5.1 Verbod

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

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

11.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 11.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 11.5.1 onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;

d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

11.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 11.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:
a. aanvrager dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is zeker gesteld of geen archeologische waarden aanwezig zijn, tenzij naar haar oordeel de archeologische waarde in andere informatie voldoende is zeker gesteld.
b. aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek, of de verplichting de activiteit die leidt tot bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.
    4. de verplichting om aan te geven hoe wordt omgegaan met (toevals)vondsten die gedaan worden tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:
a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding ‘Waarde – Archeologie 3’ geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft.
c. de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

ALGEMENE REGELS

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

13.1.1
Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.1.2
In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

13.1.3
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 13.1.1 en 13.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

13.2 Ondergronds bouwen

13.2.1
Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

13.2.2
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
   - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
   - het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
   - het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
   - de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
   - bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

13.2.3
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

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

13.4 Parkeren
Bij nieuw- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de op moment van aanvraag geldende gemeentelijke parkeernormen.

13.5 Waterhuishouding

13.5.1
Bij nieuw-, her- of verbouw of wijziging van het gebruik dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de eisen uit het op moment van aanvraag geldende Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP).

13.5.2
Als er op grond van het GRP maatregelen moeten worden getroffen, dan is de initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Voor zover het de gronden betreft waarvoor in de bijlage(n) een beplantingsplan is opgenomen, wordt tot een met het plan strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. Voor zover het de gronden waarvoor in de bijlage(n) een beplantingsplan is opgenomen, mogen gronden en bouwwerken in afwijking van het bepaalde onder a overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 overige zone - attentiegebied NNB

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB' zijn de gronden tevens bestemd voor:

a. behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden);
b. behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

15.2 overige zone - groenblauwe mantel

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

15.3 overige zone – leefgebied kwetsbare soorten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – leefgebied kwetsbare soorten' is ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden het beleid gericht op behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

15.4 overige zone - landschapselement

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

15.5 vrijwaringszone – molenbiotoop

15.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

15.5.2 Bouwregels

Op de in 15.5.1 bedoelde gronden wordt de maximaal toegestane bouwhoogte bepaald door het hanteren van de volgende formule:

H(max) = (x/50) + 3

H = de maximaal toegestane bebouwingshoogte in meters;
x = de afstand van het bouwwerk tot de molen in meters;

15.5.3 Afwijken bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.5.2 voor het oprichten van bebouwing tot een grotere hoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de eigenaar of beherende instantie om advies is gevraagd.

15.6 vrijwaringszone - radar

15.6.1 Bouwregels
Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag, in afwijking van hetgeen binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, de bouwhoogte van bouwwerken de hoogte van 65 m + NAP niet overschrijden.

15.6.2 Afwijken van de bouwregels
Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.6.1 ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de radar (de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

15.7 wetgevingzone - beperkingen veehouderij
Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij':
a. is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, behoudens sprake is van een grondgebonden veehouderij;
b. is toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet toegestaan.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Evenementen

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken teneinde het tijdelijk gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' voor evenementen toe te staan, anders dan evenementen die betrekking hebben op grond van het binnen de bestemming toegestane gebruik. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek toegankelijke uitvoering / verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
b. het evenement duurt maximaal 3 (aaneengesloten) dagen en mag maximaal 2 keer per jaar plaatsvinden;
c. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
e. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot blijvende / onomkeerbare voorzieningen / ingrepen;
f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

16.2 Gebouwen van openbaar nut

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreduceerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m^3 en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

16.3 Aan het buitengebied gebonden bouwwerken

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan teneinde aan het buitengebied gebonden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. de bouwwerken zijn door hun aard gebonden aan een specifieke plaatsing in het buitengebied;
b. de bouwwerken hebben een specifiek op agrarisch gebruik, recreatie of natuur gericht karakter (bijvoorbeeld ooievaarsnesten, hooimijten en dergelijke);
c. de bouwwerken dienen binnen een afstand van maximaal 50 m van een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Recreatie' of 'Wonen' te worden gesitueerd;
d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

16.4 Zendmasten

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van zendmasten, zoals antennemasten voor mobiele telefonie, tot een bouwhoogte van maximaal 40 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

a. het plaatsen van zendmasten is niet toegestaan op gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Natuur', 'Landgoed';
b. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;

c. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
e. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
g. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
h. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
i. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden gevergd;
j. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m^2;
k. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

16.5 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in Artikel 14 opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

16.6 Maximale woninginhoud

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het realiseren van een grotere maximale woninginhoud in verband met zorgbehoefte, onder de voorwaarden dat:
a. de woninginhoud met niet meer dan 20% mag worden vergroot;
b. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Algemene regels tot wijziging

17.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

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

17.1.2 Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

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

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

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

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

Artikel 18 Overige regels

18.1 Sloopregeling cultuurhistorisch waardevolle panden

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

18.1.2 Uitzonderingen
Het onder 18.1.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:
a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist was;
c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

18.1.3 Voorwaarden omgevingsvergunning
De in 18.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige.

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

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

18.4 Voorrangsregeling

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

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

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   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.
2. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Asten Verzamelplan 2021-1’.

BIJLAGEN