BESTEMMINGSPLAN

Woningtextielbedrijf
Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12
Artikel 3 Bedrijf 12
Artikel 4 Waarde – Archeologie 3 17
Artikel 5 Waarde – Archeologie 4 22
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie 27
Hoofdstuk 3 Algemene regels 29
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 29
Artikel 8 Algemene bouwregels 29
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 31
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 33
Artikel 12 Algemene procedureregels 33
Artikel 13 Overige regels 34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 35
Artikel 14 Overgangsrecht 35
Artikel 15 Slotregel 35
Bijlagen
1. Lijst van Bedrijfsactiviteiten
2. Parkeerbeleidsnota 2014

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan “Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel” met identificatienummer NL.IMRO.1659.BPARBosscheweg79-ON01 van de gemeente Laarbeek.

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

1.3 verbeelding
de tekening nummer ‘NL.IMRO.1659.BPARBosscheweg79-ON01’ van het bestemmingsplan “Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel”.

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 ambachtelijk bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid
het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsook het in verband hiermee beperkt verkopen en/of leveren van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.

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

1.9 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf
een inrichting, waarbinnen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de als bijlage bijgevoegde Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

1.11 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.12 bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en)
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend. Onder bedrijfsmatige activiteiten in een woning of bijgebouwen wordt tevens begrepen het uitoefenen van consumentverzorgende dienstverlening.

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

1.14 begane grond
de eerste bouwlaag boven het peil.

1.15 beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw(en)
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.16 bestaand
a. bebouwing:
bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
b. gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.17 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met dezelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo.

1.20 bijgebouw
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Onder een bijgebouw wordt tevens begrepen een aanbouw of een uitbouw.

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

1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw/kelder en zolder.

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

1.25 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

1.27 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 consument verzorgende dienstverlening
het bedrijfsmatig verrichten van diensten gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.29 cultuurhistorische waarde
de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

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

1.31 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.32 doeleinden van openbaar nut
voorzieningen, die aan een ieder ten goede komen en waardoor onroerende zaken worden gebaat, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, geldautomaten, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen, verlichting en brandkranen), waterhuishoudkundige voorzieningen en milieutechnische voorzieningen.

1.33 erfafscheiding
bouwkundige afscheiding tussen twee erven.

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

1.35 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.36 horeca
het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van dranken en van in dezelfde onderneming bereide maaltijden en andere etenswaren, het voorgaande al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden; het exploiteren van een snackbar wordt eveneens onder een horecabedrijf begrepen.

1.37 huishouden
een verzameling van één of meer personen die één woonruimte bewoont en daar zichzelf voorziet, of door derden wordt voorzien, in de dagelijkse levensbehoeften.

1.38 lijst van bedrijfsactiviteiten
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen in bijlage 1, behorende bij deze regels.

1.39 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.40 ondergronds bouwen
het bouwen en in gebruik nemen van de ruimte onder het peil.

1.41 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor een bouwwerk, op of aan een van nature geaccidenteerd terrein, het gemiddelde aanliggende afgewerkte maaiveld.

1.42 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.43 perifere detailhandel

detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmarkten met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m², grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waar onder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

1.44 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 reclame-uiting:

openbare aanprijzing in de vorm van een afbeelding en/of tekst op een bord, spandoek of daarmee vergelijkbaar medium, ter bevordering van de afzet van goederen of diensten.

1.46 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder mede begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.47 stedenbouwkundige waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied.

1.48 straatprostitutie
het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Straatprostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.49 weg
alle voor het rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.50 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
wet van 6 november 2008, Stb. 2008, 496, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 10 juni 2010, Stb. 2010, 231.

1.51 Wet milieubeheer
wet van 13 juni 1979, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, Stb. 1992, 551, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 9 november 2009, Stb. 2009, 489.

1.52 Wet ruimtelijke ordening
wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566 houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 25 juni 2009, Stb. 2009, 297.

1.53 woning
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bestemmingsgrens
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) (achterste) perceelgrens
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) (achterste) bouwperceelgrens.

2.3 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 de breedte van bouwpercelen
tussen de zijdelingse perceelscheidingen van het bouwperceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelgrens.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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

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

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

2.10 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van scheidingsmuren).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat ook bedrijven en bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) en vergelijkbaar zijn met categorie 1 of 2, zijn toegestaan, voor zover deze niet vergunningplichtig zijn;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woningtextielbedrijf', het uitoefenen van een woningtextielbedrijf, zoals dat planologisch én milieutechnisch legaal aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel 2014" (d. d. 29 januari 2015), voor zover deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
c. in aanvulling op lid b heeft te gelden dat activiteiten waarvoor een milieuneutrale (veranderings)omgevingsvergunning is verleend na 29 januari 2015, tevens zijn toegestaan;
d. het wonen in een bedrijfswoning;
e. bedrijfsgebouwen;
f. bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning;
g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
h. verkeers- en parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
k. doeleinden van openbaar nut.

3.1.2 Beroepsmatige activiteiten

De bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

a. de woonfunctie bij de bedrijfswoning primair blijft;
b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van (hoofd)gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor doeleinden van openbaar nut;
b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal de aangeduide hoogte bedragen; in afwijking hiervan geldt dat de goothoogte van gebouwen voor doeleinden voor openbaar nut maximaal 3 m mag bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
d. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van doeleinden van openbaar nut mag maximaal 15 m² bedragen;
e. per bouwperceel mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat voor de bouw van de woning geldt dat:
    1. de woning, al dan niet in één bouwmassa met of aangebouwd aan de bedrijfsbebouwing, slechts mag worden gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de goothoogte van de woning maximaal de aangeduide goothoogte mag bedragen;
    3. de inhoud van de woning maximaal 750 m3 mag bedragen;
f. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

3.2.2 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Ten behoeve van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 100 m² per bedrijfswoning;
c. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3,5 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m voor vrijstaande bijgebouwen en 6 m voor aangebouwde bijgebouwen;
d. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3,5 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60°, behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
e. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
b. op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van reclame-uitingen maximaal 3 m, de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;

c. in afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
d. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afvoerkanaal' de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover sprake is van een afvoerkanaal, inclusief het onderliggende gebouw, niet meer bedragen dan 16 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
a. de situering en afmetingen van bouwwerken;
b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. in verband met de gewenste laad- en losruimte op eigen terrein;
5. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a. ten behoeve van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:
a. de uitbreiding mag maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen;
b. de bebouwing dient zoveel mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing te worden gebouwd, tenzij zulks om bedrijfseconomische dan wel stedenbouwkundige redenen niet verantwoord is;
c. de bebouwing wordt opgericht aan de van de weg gekeerde zijde van de op het perceel aanwezige bebouwing;
d. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
e. voldaan dient te worden aan de minimaal vereiste afstanden op grond van de milieuwetgeving;
f. bij een oppervlak van meer dan 35 m² dient de uitbreiding op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. woondoeleinden, uitgezonderd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1, onder c, en voor woondoeleinden in de vorm van het gebruik van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
b. detailhandel, met uitzondering van een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen, dan wel in het geval dat verkoop inherent is aan de bedrijfsvoering, waaronder begrepen perifere detailhandel;
c. de uitoefening van een andere tak van handel, bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde onder artikel 3.1 is toegestaan, met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
d. de opslag van goederen buiten het bouwvlak; de opslag van goederen binnen het bouwvlak is toegestaan tot een hoogte van maximaal 8 m;
e. de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor het toestaan van milieucategorie 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1.1, onder a. en b. respectievelijk artikel 3.5, onder c. voor de vestiging van een ander bedrijf, vermeld in categorie 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) dan wel voor de vestiging van een ander bedrijf dan ingevolge de regels is toegestaan, met dien verstande dat:

a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten, hetgeen dient te blijken uit door aanvrager van de ontheffing verstrekte gegevens (af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van hinder en calamiteiten);
b. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;
c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelasting componenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, externe veiligheid, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekking.

3.6.2 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5, onder c. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de bedrijfswoning en/of de daarbij behorende bijgebouw(en), met dien verstande dat:

a. de bedrijfswoning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;

b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
    1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
    3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de bedrijfswoning en/of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van 75 m².

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. Bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen uitsluitend worden opgericht, indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.
b. Bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
    2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en 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 erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.4.2 Voorwaarden
Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.4.3 Bouwverbod
Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 4.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

4.4.4 Advies
Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

4.5.1 Werken en werkzaamheden
In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in 4.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.5.2 Uitzonderingen

Het onder 4.5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 4.4.1.

4.5.3 Vergunningverlening

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in 4.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, doordat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
c. Voor zover de in 4.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen,

3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4.5.4 Advies
Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Omgevingsvergunning (slopen)
Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt.

4.6.2 Nadere eisen
a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.
b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

4.6.3 Sloopverbod
De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wordt voorzien.

4.7.2 Grenzen
Bij een besluit als bedoeld in 4.7.1 geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

4.7.3 Advies
Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in 4.7.1 winnen burgemeester en wethouders advies bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

a. Bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mogen uitsluitend worden opgericht, indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m, of bij esdekken van 0,5 m, ten opzichte van het maaiveld.
b. Bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m, of bij esdekken van 0,5 m, ten opzichte van het maaiveld;
    2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en 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 erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.2 Voorwaarden
Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.4.3 Bouwverbod
Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 5.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

5.4.4 Advies
Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.5.1 Werken en werkzaamheden
In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in 5.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m, of bij esdekken van 0,5 m, onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m, of bij esdekken van 0,5 m, onder maaiveld.

5.5.2 Uitzonderingen

Het onder 5.5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 5.4.1.

5.5.3 Vergunningverlening

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de in 5.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, doordat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
c. Voor zover de in 5.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.5.4 Advies
Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.6.1 Omgevingsvergunning (slopen)
Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,3 m, of bij esdekken van 0,5 m, bedraagt.

5.6.2 Nadere eisen
a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.
b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

5.6.3 Sloopverbod
De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Algemeen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wordt voorzien.

5.7.2 Grenzen
Bij een besluit als bedoeld in 5.7.1 geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

5.7.3 Advies
Alvorens te beslissen over de wijzigingen als bedoeld in 5.7.1 winnen burgemeester en wethouders advies bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle schoorsteen met een hoogte van circa 37 m.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, mits bebouwing is toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van bouwwerken, die op basis van de onderliggende bestemming kunnen worden opgericht, indien en voor zover dat noodzakelijk is om de cultuurhistorische waarden van de betreffende bouwwerken te beschermen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, overslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, alsmede het aanleggen of inrichten van opslag-, stort- of bergplaatsen.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

6.5.1 Vergunningsplicht slopen bouwwerken
Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.5.2 Uitzonderingen
Het bepaalde onder 6.5.1 is niet van toepassing voor
a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;

c. sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
d. sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

6.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 6.1 genoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

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

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.

8.2 Parkeren

8.2.1 Bouwregel parkeren

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.
b. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de normering uit de beleidsregels ‘Parkeerbeleidsnota 2014’ van de gemeente Laarbeek bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat, indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

8.2.2 Afwijken bouwregel parkeren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken of te doen gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de gronden gegeven bestemming.

9.2 Parkeren

9.2.1 Gebruiksregel parkeren

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het veranderen van het gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek zoals vastgesteld op 10 juli 2014 en opgenomen in Bijlage 2 bij de planregels.

9.2.2 Afwijken gebruiksregel parkeren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingen

10.1.1 Afwijkingsmogelijkheden
Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

a. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
b. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, zoals antennes, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 m;
c. het oprichten van zendmasten ten dienste van de telecommunicatie, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 40 m;
d. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers).

10.1.2 Toelaatbaarheid algemeen
De in 10.1.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

10.1.3 Toelaatbaarheid evenementen
De in 10.1.1 onder d. bedoelde omgevingsvergunning mag bovendien slechts worden verleend indien:

a. de evenementen zijn toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);
b. het evenement maximaal 14 dagen duurt, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
c. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
d. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten;
e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
f. aan de van toepassing zijnde milieuwet- en –regelgeving wordt voldaan;
g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
h. de verkeershinder beperkt blijft dan wel voorzien wordt in alternatieve routes;
i. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.1.4 Voorwaarden antennes en zendmasten
Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van antennes en zendmasten teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van antennes en zendmasten ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

10.2 Afwijken voor ondergrondse bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.1.2, onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:
a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

10.3 Afwijken in stedelijk gebied

10.3.1 Afwijkingsmogelijkheden
Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels binnen de bestemming 'Bedrijf' van het plan voor:
a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
b. de aanleg of aanpassing van parkeer-,weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
c. het realiseren of uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer.

10.3.2 Toelaatbaarheid
De in 10.3.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen slechts worden verleend indien:
a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn;
e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de begrenzingen van de aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat de oppervlakte van de te wijzigen aaneengesloten bestemming met niet meer dan 10% mag worden gewijzigd, indien daardoor het door de gemeenteraad vastgestelde beleid beter kan worden gerealiseerd, de aanliggende bestemmingen overeenkomstig worden gewijzigd en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

Indien burgemeester en wethouders nadere eisen willen stellen als bedoeld in deze regels, dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

a. het voornemen tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende tenminste zes weken bij de gemeente voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis bladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk en/of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het voornemen tot het stellen van nadere eisen gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mee.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

13.2 Gemeentelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels of op de verbeelding wordt verwezen naar gemeentelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

13.3 Voorrangsregeling

13.3.1 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen
Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:
a. 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4';
b. 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel”.