Planregels bestemmingsplan “Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20”

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Verkeer

Artikel 6 Wonen

Artikel 7 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied

hoofdstuk 3 algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 9 Algemene bouwregels

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Artikel 14 Slotregel

Bijlagen

Bijlage 1: Te slopen bebouwing

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 aan huis gebonden bedrijf
een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.2 aan huis gebonden beroep
een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.3 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.

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

1.5 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.6 bebouwd oppervlak
de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage
het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

1.9 bed & breakfast
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief of zakelijk verblijf.

1.10 bestaand

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een omgevingsvergunning

b. bij gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omgevingsvergunning;

1.11 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

1.15 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.17 bouwperceelsgrens
een grens van een bouwperceel.

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

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

1.20 bouwwerk, geen gebouw zijnde
een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw.

1.21 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een internetwinkel of webwinkel wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten te bekijken en/of af te halen.

1.22 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

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

1.24 gevaarlijke stoffen
stoffen en voorwerpen, waarvan het vervoer volgens het ADR is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de International Maritime Dangerous Goods Code.

1.25 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

1.26 huishouden
elke bewoning van één of meer personen waarbij, voor zover het gaat om meer personen de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid.

1.27 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.28 peil:
1. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:
   de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een woonschip: de waterspiegel;
3. In andere gevallen:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.29 perceelsgrens
de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.30 plan
Het bestemmingsplan ‘Ravenswaaij, Ravenswaaijsesteeg 20’ de gemeente Buren.

1.31 seksinrichting
een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.32 Streekproducten
producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Buren of in direct aangrenzende gemeenten.

1.33 voorgevel
de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.34 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen en het verlengde daarvan.

1.35 webwinkel
het hobbymatig of bedrijfsmatig verkopen van goederen of aanbieden van diensten via internet, waarbij deze elders worden bezorgd of geleverd.

1.36 woning
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand
De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

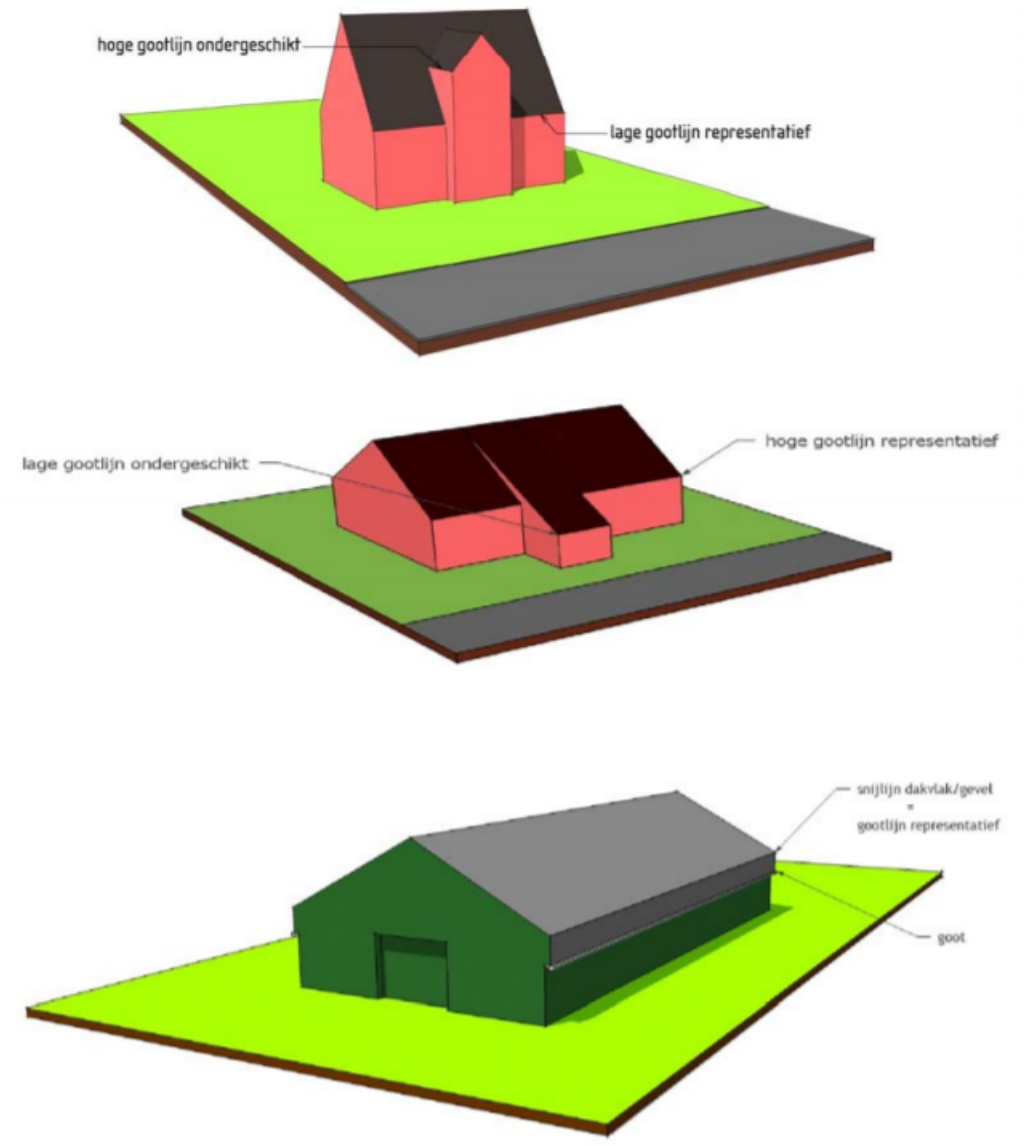
2.2 bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Toelichting bij de goothoogte:
Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



2.5 inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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 Ondergeschikte bouwdelen
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Oeverwalgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen
De voor 'Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarische productie;
b. het weiden van dieren;
c. instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden;
d. extensief dagrecreatief medegebruik;

Met de daarbij behorende:
e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen
g. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. (erf)beplanting;
i. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
j. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels
Bouwwerken, geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 6 meter mag bedragen;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,5 meter bedragen, waarbij de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 10 m2 mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels
Strijdig gebruik
Als gebruik in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied", wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik als volkstuin;
b. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie;
c. een gebruik voor de verwerking van agrarische producten;
d. een gebruik voor detailhandel in streekproducten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 50 m^2 ;
e. de opslag van mest en kuilvoer buiten een bouwvlak;
f. de opslag van goederen en materieel in de openlucht buiten een bouwvlak;
g. de plaatsing van kampeermiddelen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
a. storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen;
b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het een werk met een grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
c. het dempen, graven, verbreden, verdiepen van waterpartijen, sloten en watergangen.
d. het vellen of rooien van houtgewas, met uitzondering van het vellen of rooien van fruitbomen;
e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, voor zover het niet betreft wegen en paden ten behoeve van het normale agrarische gebruik;

Het verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden die:

1. binnen een bouwvlak plaatsvinden;
2. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

Een omgevingsvergunning wordt pas verleend als door de beoogde werken of werkzaamheden de landschappelijke waarden en de natuurwaarden of de mogelijkheden tot herstel of ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

Met daarbij behorende:

b. in- en uitritten;
c. nutsvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. voet- en fietspaden;
f. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen
Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter;

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
b. straatmeubilair;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen;
h. objecten van beeldende kunst;
i. standplaatsen;
j. terrassen;
k. evenementen.

5.2 Bouwregels

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

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen naar de bestemming 'Tuin' voor het gebruik als tuin bij een woning, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

a. structureel groen;
b. een goede woon- en leefsituatie;
c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
d. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen;
b. aan huis gebonden beroep en bedrijf;

met de daarbij behorende:

c. groen- en speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. tuinen, erven en paden;

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangeven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeven;
d. ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale bouwperceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m2	75 m2
vanaf 500 m2 tot 1500 m2	100 m2
vanaf 1500 m2	150 m2

b. het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer dan 50% bedragen;
c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
f. in afwijking van artikel 5.2.2 onder c, mag een bijbehorende bouwwerk voor de voorgevel worden gebouwd als:
    1. een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
    3. de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
    4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting sloop
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend indien alle bestaande bedrijfsgebouwen en bouwwerken, daarbij niet inbegrepen de bedrijfswoning, zoals weergegeven op bijlage 1, op de locatie Ravenswaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij zijn gesloopt.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en / of bijbehorende bouwwerken wordt slechts verleend indien uit nader onderzoek (NEN 5707) de omvang en eventuele risico's van de verontreiniging met asbest in de bodem zijn komen vast te staan en vast is komen te staan, wanneer een sanering vereist is, deze wordt uitgevoerd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik
Tot een gebruik strijdig met de bestemming "Wonen" wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel bij een aan huis gebonden beroep en / of bedrijf;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'zijn woningen toegestaan en mag het aantal niet meer bedragen dan is aangegeven.

Artikel 7 Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied” mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen, indien:

a. het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m² voor zover de bouw van bouwwerken plaats vindt op grotere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
b. het bouwwerken betreft waarvan de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm;
c. het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m²;
d. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid;
e. het bouwwerk niet meer dan 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw is gesitueerd;
f. het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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

7.4.1 Vergunningverlening
Het is verboden binnen de gronden met de bestemming “Waarde - Archeologisch onderzoekgebied” de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
c. het verwijderen van bestaande funderingen;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan:
    1. 1000 m^2 voor zover de werken en werkzaamheden plaats vinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
    2. 30 m^2 voor zover de werken en werkzaamheden plaats vinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
c. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
e. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
f. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

7.4.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 7.4.1, kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Situering van gebouwen

Hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

9.2 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik als seksinrichting;
b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor bewoning, met uitzondering van bewoning voor mantelzorg.
d. gebruik van het plangebied ten behoeve van wonen, ter plaatse van de bestemming Wonen, wanneer binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan het landschappelijk inpassingsplan, welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd, niet is gerealiseerd en niet in stand wordt gehouden.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone – spuitvrije zone

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties.

11.1.1 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Bed & breakfast
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen met bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast, als:

a. het een woning betreft, die tevens bewoond blijft;
b. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft;
c. maximaal vier bed & breakfast appartementen ten behoeve van de overnachting van in totaal maximaal 8 personen worden gerealiseerd;
d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
g. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies;

12.2 Grenzen en aanduidingen
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, als de afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, als afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
c. het afwijken van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

12.3 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, als:

a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
c. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies;

12.4 Nutsvoorzieningen
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

13.1.2 Omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering
Het bepaalde in 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

13.2.2 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan
Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Ravenswaaij Ravenswaaijsesteeg 20”

BIJLAGEN

Bijlage 1: Te slopen bebouwing