Regels

bestemmingsplan “Bussereindseweg 67 en 67a, Beesel”

Planstatus: vastgesteld
Datum:
Plan identificatie: NL.IMRO.0889.BPBussereind67a-VA01
Auteur: tbergs_arvalis

1 Inleidende regels 11
Artikel 1 Begrippen 11
1.1 plan: 11
1.2 bestemmingsplan: 11
1.3 verbeelding: 11
1.4 aanduiding: 11
1.5 aanduidingsgrens: 11
1.6 abiotische waarden: 11
1.7 agrarisch bedrijf: 11
1.8 agrarisch bedrijfsmatig gebruik: 11
1.9 agrarische bedrijfsuitoefening: 11
1.10 agrarisch bouwperceel: 11
1.11 agrarisch hobbymatig gebruik: 11
1.12 agrarisch loonbedrijf: 12
1.13 agrarische waarden: 12
1.14 amk: 12
1.15 amk-terrein: 12
1.16 archeologisch deskundige: 12
1.17 archeologisch monument: 12
1.18 archeologisch onderzoek: 12
1.19 archeologisch onderzoeksgebied: 12
1.20 archeologische verwachtingswaarde: 12
1.21 archeologische waarde: 13
1.22 archeologisch waardevol gebied: 13
1.23 bebouwing: 13
1.24 bebouwingscluster: 13

1.25 bebouwingsconcentratie: 13
1.26 bebouwingslint: 13
1.27 bebouwingspercentage: 13
1.28 bed en breakfast: 13
1.29 bedrijf: 13
1.30 bedrijf aan huis: 14
1.31 bedrijfsmatig: 14
1.32 bedrijfsvloeroppervlakte: 14
1.33 bedrijfsgebouw: 14
1.34 bedrijfswoning: 14
1.35 beeldkwaliteit: 14
1.36 beroep aan huis: 14
1.37 bestaand: 14
1.38 bestemmingsgrens: 14
1.39 bestemmingsvlak: 14
1.40 bevoegd gezag: 15
1.41 bijbehorend bouwwerk: 15
1.42 bodemingreep: 15
1.43 bouwen: 15
1.44 bouwgrens: 15
1.45 bouwlaag: 15
1.46 bouwperceel: 15
1.47 bouwperceelsgrens: 15
1.48 bouwvlak: 15
1.49 bouwwerk: 15
1.50 carport: 15
1.51 coffeeshop: 16

1.52 cultuur en ontspanning: 16
1.53 dagrecreatie: 16
1.54 dak: 16
1.55 dakhelling: 16
1.56 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg: 16
1.57 detailhandel: 16
1.58 dienstverlening: 17
1.59 duurzaam: 17
1.60 erf: 17
1.61 erfafscheiding: 17
1.62 evenement: 17
1.63 extensieve recreatie: 17
1.64 extensiveringsgebied: 17
1.65 gebouw: 17
1.66 geluidgevoelig object: 17
1.67 geluidzoneringsplichtige inrichting/ terrein: 17
1.68 glastuinbouw: 18
1.69 groepsaccommodatie: 18
1.70 grondgebonden bedrijf: 18
1.71 hartlijn: 18
1.72 hemelwaterproblematiek: 18
1.73 hobbymatig: 18
1.74 hoofdgebouw: 18
1.75 horeca: 19
1.76 huishouden: 19
1.77 inrichting: 19
1.78 inwoning: 19

1.79 kelder: 19
1.80 kernrandzone: 19
1.81 kleinschalig kampeerterrein: 19
1.82 kunstwerken: 19
1.83 kwaliteitscommissie: 19
1.84 landschappelijke waarde: 19
1.85 logies: 20
1.86 maaiveld: 20
1.87 maatschappelijk: 20
1.88 mantelzorg: 20
1.89 natuurwaarde: 20
1.90 niet-grondgebonden bedrijf: 20
1.91 nutsvoorziening: 21
1.92 omgevingsvergunning: 21
1.93 ondergeschikt: 21
1.94 ondergronds bouwen: 21
1.95 ondergronds bouwwerk - ondergrondse ruimte: 21
1.96 opslag: 21
1.97 overtollige bebouwing: 21
1.98 peil: 21
1.99 perceelsafscheiding: 22
1.100 planperiode: 22
1.101 prostitutie: 22
1.102 recreatie: 22
1.103 recreatief medegebruik: 22
1.104 risicovolle inrichting: 22
1.105 seksinrichting: 22

1.106 selectiebesluit: 22
1.107 stiltegebied: 23
1.108 structuurvisie: 23
1.109 verkoopvloeroppervlakte: 23
1.110 verwevingsgebied: 23
1.111 voorgevel: 23
1.112 voorgevelrooilijn: 23
1.113 voorzieningen van algemeen nut: 23
1.114 vrijstaand bijgebouw 23
1.115 waterbassin: 24
1.116 waterberging: 24
1.117 waterhuishoudkundige voorzieningen: 24
1.118 weg: 24
1.119 woning: 24
1.120 woningsplitsing: 24
1.121 zelfstandige horeca: 24
1.122 zolder: 24
Artikel 2 Wijze van meten 24
2.1 de dakhelling: 24
2.2 de goothoogte van een bouwwerk: 25
2.3 de inhoud van een bouwwerk: 25
2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk: 25
2.5 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk: 25
2.6 de oppervlakte van een bouwwerk: 25
2.7 de oppervlakte van een bodemingreep: 25
2.8 de afstand tot de bouwperceelsgrens 25
2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk: 25

2 Bestemmingsregels 26
Artikel 3 Bedrijf 26
3.1 Bestemmingsomschrijving 26
3.2 Bouwregels 26
3.2.1 Algemeen 26
3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' 26
3.2.3 Bedrijfsgebouwen 27
3.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken 27
3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde 27
3.3 Nadere eisen 28
3.4 Specifieke gebruiksregels 28
3.4.1 Strijdig gebruik 28
3.5 Afwijken van de gebruiksregels 28
3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van omschakeling naar een ander soort bedrijf 28
3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van ondergeschikte detailhandel 28
Artikel 4 Waarde - Archeologie 29
4.1 Bestemmingsomschrijving 29
4.2 Bouwregels 29
4.3 Nadere eisen 29
4.4 Afwijken van de bouwregels 30
4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 30
4.5.1 Vergunningplicht 30
4.5.2 Uitzondering 31
4.5.3 Afwegingskader 31
4.6 Wijzigingsbevoegdheid 32
3 Algemene regels 33

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 33
Artikel 6 Algemene bouwregels 33
6.1 Ondergronds bouwen 33
6.1.1 Ondergrondse werken 33
6.1.2 Ondergrondse bouwwerken 33
6.1.3 Afwijken van de bouwregels 33
6.2 Ondergeschikte bouwdelen 33
6.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten en over bestaand gebruik 34
6.3.1 Maximale maatvoering 34
6.3.2 Minimale maatvoering 34
6.3.3 Heroprichting 34
6.4 Parkeren 34
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 34
7.1 Algemeen gebruiksverbod 34
7.2 Strijdig gebruik 34
7.3 Beroep of bedrijf aan huis 35
7.4 Kleinschalig kamperen 35
7.5 Verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten 36
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 36
8.1 archeologisch waardevol gebied 36
8.1.1 Aanduidingsomschrijving 36
8.2 bebouwingslint 36
8.2.1 Aanduidingsomschrijving 36
8.3 hoge archeologische verwachtingswaarde 36
8.3.1 Aanduidingsomschrijving 36
8.4 Kleinschalig agrarisch gebied 36
8.4.1 Aanduidingsomschrijving 36

8.5 Open agrarisch gebied 36
8.5.1 Aanduidingsomschrijving 36
8.6 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied 36
8.6.1 Aanduidingsomschrijving 37
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 37
9.1 Maatvoeringen / grenzen 37
9.2 Afwegingskader maatvoeringen / grenzen 37
9.3 Algemeen 37
9.4 Inpandige uitbreiding van (bedrijfs)woningen 37
9.5 Evenementen 38
9.6 Mantelzorg 38
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 39
10.1 Algemene wijziging 39
10.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' of 'Water' 40
10.3 Wijziging in de bestemming 'Wonen' 40
10.4 Woningsplitsing 41
Artikel 11 Overige regels 41
11.1 Wetten/wettelijke regelingen 41
11.2 Prioriteit van dubbelbestemmingen 42
4 Overgangs- en slotregels 43
Artikel 12 Overgangsrecht 43
12.1 Overgangsrecht bouwwerken 43
12.2 Overgangsrecht gebruik 43
12.3 Hardheidsclausule 43
Artikel 13 Slotregel 43

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 67 en 67a, Beesel' van de Gemeente Beesel.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0889.BPBussereind67a-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage(n).

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 67 en 67a, Beesel', bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0889.BPBussereind67a-VA01.

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 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met de abiotische of niet-levende natuur, in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van ontwikkelingsmogelijkheden voor een waardevolle biotische of levende natuur die wordt gevormd door organismen en leefgemeenschappen.

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 agrarisch bedrijfsmatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.9 agrarische bedrijfsuitoefening:

de bedrijfsmatige activiteiten op een agrarisch bedrijf die erop zijn gericht om producten voort te brengen door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch bouwperceel:

een bouwperceel waarop een concentratie van bebouwing ten behoeve van één agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.11 agrarisch hobbymatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, niet zijnde bedrijfsmatig gebruik.

1.12 agrarisch loonbedrijf:
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met activiteiten ten behoeve van cultuurtechnische werkzaamheden en grondverzet, anders dan ten behoeve van agrarische bedrijven als ondergeschikte activiteit.

1.13 agrarische waarden:
de waarden die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige agrarische bodem-, en/of bedrijfsexploitatie.

1.14 amk:
archeologische Monumentenkaart. Een kaart die per provincie alle bekende archeologische terreinen (monumenten), waaronder de wettelijk beschermde monumenten weergeeft door middel van een kleurcodering. Deze kleur verwijst naar de archeologische waardering van zo'n terrein. De kaart maakt onderscheid in vier categorieën:

a. terreinen van zeer hoge archeologische waarde beschermd;
b. terreinen van zeer hoge archeologische waarde;
c. terreinen van hoge archeologische waarde;
d. terreinen van archeologische waarde.

1.15 amk-terrein:
terrein dat is aangeduid op de archeologische monumentenkaart.

1.16 archeologisch deskundige:
een deskundige op het gebied van de archeologie en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.17 archeologisch monument:
terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.18 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling. Dit bedrijf moet beschikken over over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning hebben van de minister van OCW). Het onderzoek moet zijn uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Het bevoegd gezag moet het programma van eisen voorafgaand aan het onderzoek goedkeuren.

1.19 archeologisch onderzoeksgebied:
gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde. Dit kan zijn een lage, middelhoge of hoge archeologische (verwachtings-)waarde. Deze waarde is toegekend op grond van de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.20 archeologische verwachtingswaarde:
de aan een gebied toegekende verwachtingswaarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten (resten uit het verleden).

1.21 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (menselijke sporen en of vondsten uit het verleden).

1.22 archeologisch waardevol gebied:
gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied, gedane vondsten en/of voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.23 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.24 bebouwingscluster:
een als zodanig op de verbeelding aangegeven vlakvormige verzameling van gebouwen.

1.25 bebouwingsconcentratie:
een bebouwingscluster of een bebouwingslint.

1.26 bebouwingslint:
een als zodanig op de verbeelding aangegeven lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans maar niet per definitie dubbelzijdig aanwezig, met gerine afstanden tussen de bouwvlakken, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet buitengebiedfuncties.

1.27 bebouwingspercentage:
een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.28 bed en breakfast:
een voorziening, gericht op het bieden van mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Onder een bed en breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.29 bedrijf:

a. een niet-industrieel bedrijf of inrichting gericht op het verlenen van diensten of producten aan particulieren of bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden en derhalve door de aard van de activiteiten nauw verbonden is met het buitengebied. De activiteiten hebben betrekking op bewerking, verwerking, opslag, overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden, zoals:
    1. dierenklinieken;
    2. groencomposteringsbedrijven;
    3. hoveniersbedrijven;
    4. proefbedrijven;
    5. agrarisch loonbedrijf;
    6. bijenhouderij;
b. een niet-industrieel bedrijf of inrichting, gericht op het verlenen van diensten of producten aan particulieren of bedrijven, dat door de aard van de activiteiten niet

verbonden is met het buitengebied en in de regel vooral voorkomt op bedrijventerreinen of in de bebouwde kom;

een en ander met uitzondering van beroepen aan huis en daaronder niet begrepen en niet zijnde een seksinrichting of een daaraan gerelateerde activiteit.

1.30 bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen in de bij de regels.

1.31 bedrijfsmatig:
deelnemen aan het economisch verkeer al dan niet met winstoogmerk, en activiteiten die hiermee naar aard, omvang en regelmaat zijn gelijk te stellen.

1.32 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

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

1.34 bedrijfswoning:
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.35 beeldkwaliteit:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.36 beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen in de bijlage bij de regels.

1.37 bestaand:
situatie ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

1.38 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.39 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.40 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.41 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.42 bodemingreep:
werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige (archeologisch) bodemarchief.

1.43 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel en/of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.44 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.45 bouwlaag:
een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en de zolder.

1.46 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de bij dit plan behorende regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.47 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel.

1.48 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten en waarbinnen verhardingen en waterbassins kunnen worden gerealiseerd.

1.49 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 of indirect steun vindt in of op de grond.

1.50 carport:
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overkapping met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, inclusief bestaande wanden.

1.51 coffeeshop:
een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.52 cultuur en ontspanning:
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder:

a. ateliers;
b. attractieparken;
c. bioscopen;
d. bowlingbanen;
e. casino's;
f. creativiteitscentra;
g. dansscholen;
h. dierentuinen;
i. evenemententerreinen;
j. kinderboerderijen;
k. musea;
l. muziekscholen;
m. muziektheaters;
n. sauna;
o. speeltuinen;
p. sport- en spelvoorzieningen;
q. theater;
r. wellnesscentra.

1.53 dagrecreatie:
het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.54 dak:
een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk c.q. gebouw.

1.55 dakhelling:
de hoek gemeten tussen het dakvlak en het horizontale vlak.

1.56 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.57 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden met inbegrip van de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van zaken aan personen die de goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van horeca-activiteiten. Internetverkoop/een webshop wordt eveneens gezien als detailhandel.

1.58 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.59 duurzaam:
bestendig c.q. lang meegaand.

1.60 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 het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.61 erfafscheiding:
afscheiding welke op een grens tussen twee erven is geplaatst.

1.62 evenement:
een activiteit die plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg of het openbaar water met een openbaar dan wel besloten karakter, zoals buurtfeesten, straatfestivals, kermissen en concerten in de openlucht, maar ook bijzondere huldigingen, herdenkingen, sportwedstrijden en grote spektakels met een (inter)nationale uitstraling, zoals Draaksteken. Ook voor publiek toegankelijke gebeurtenissen met een besloten karakter die in de openbare ruimte plaatsvinden (bijvoorbeeld een feest voor uitsluitend genodigden), vallen binnen de definitie van een evenement.

1.63 extensieve recreatie:
die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals fietsen, vissen, wandelen, paardrijden, roeien en fietsen.

1.64 extensiveringsgebied:
een gebied waarbinnen (uitbreiding) natuur het primaat heeft en waarbinnen uitbreiding van een bouwvlak voor een intensieve veehouderij en nieuwvestiging van een intensieve veehouderij binnen een nieuw bouwvlak of binnen een bouwvlak waar voorheen géén intensieve veehouderij was gevestigd (omschakeling) niet mogelijk is.

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

1.66 geluidgevoelig object:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder.

1.67 geluidzoneringsplichtige inrichting/ terrein:
een inrichting of terrein waarbij een op grond van artikel 40 Wet geluidhinder rond de betrokken inrichting/ terrein gelegen zone in het bestemmingsplan moet worden vastgesteld waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.68 glastuinbouw:
een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in glazen (schuur)kassen, kasschuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt.

1.69 groepsaccommodatie:
een (gedeelte) van een gebouw dat bestemd is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf en dat qua doel, omvang, toegankelijkheid en bereikbaarheid geschikt is voor tijdelijk (nacht)verblijf van groepen.

1.70 grondgebonden bedrijf:
een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, waaronder:

a. akkerbouw;
b. fruitteelt;
c. bomenteelt;
d. houtteelt;
e. vollegrondstuinbouw
f. veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij.

1.71 hartlijn:
het midden van een leiding.

1.72 hemelwaterproblematiek:
de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door toename van het verharde grondoppervlak.

1.73 hobbymatig:
het uitoefenen van activiteiten doorparticulieren en zonder winstoogmerk. Factoren die een rol spelen bij de vraag of de omvang van de activiteit vergelijkbaar is met een bedrijfsmatige activiteit danwel of sprake is van een hobbymatige activiteit zijn:
- continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
- winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en opbrengsten);
- hinder die de activiteit veroorzaakt;
- omvang van de activiteit (hoeveel dieren en van welk soort);
- huisvesting (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
- commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
- gebruik / de aanwending van dieren (voor hobby of eigen gebruik);
- perceelsgrootte;
- omgeving waar de dieren worden gehouden (in landelijk of stedelijk gebied).

1.74 hoofdgebouw:
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt die woning tevens als hoofdgebouw aangemerkt.

1.75 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.76 huishouden:
een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.77 inrichting:
een op grond van de Wet milieubeheer als volgt gedefinieerd begrip: 'elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht'.

1.78 inwoning:
wonen in een deel van een gebouw, waarbij niet beschikt kan worden over een eigen keuken of toilet, maar waar van deze voorzieningen gebruik kan worden gemaakt in de in hetzelfde gebouw of op hetzelfde perceel aanwezige woning.

1.79 kelder:
een ruimte in een gebouw welke geheel of in overwegende mate ondergronds gelegen is.

1.80 kernrandzone:
een overgangszone die grenst aan kern, met een bufferfunctie tussen woon- en leefkern en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen, met:

a. relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie, óf
b. geen of relatief weinig bebouwing maar als zodanig aangewezen met het oog op mogelijk toekomstige uitbreiding van stedelijke functies.

1.81 kleinschalig kampeerterrein:
terrein met daarbij horende voorzieningen en blijkens de inrichting bestemd en geschikt om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van maximaal 15 kampeermiddelen.

1.82 kunstwerken:
civieltechnische constructies of -installaties in de infgrastructuur die één of meer functies vervullen zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen.

1.83 kwaliteitscommissie:
een onafhankelijke commissie die burgemeester en wethouders adviseert over de kwalitatieve aspecten van ‘rode’ ontwikkelingen’ en over te leveren kwaliteitsverbeteringen, een en ander in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu in de structuurvisie.

1.84 landschappelijke waarde:
een waarde die aan een gebied is toegekend op grond van de bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid, identiteit en diversiteit bestaande uit abiotische, geologische, bodemkundige, biologische elementen en cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden afzonderlijk of in onderlinge samenhang die in dat gebied voorkomen.

1.85 logies:
het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft.

1.86 maaiveld:
hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het bouwwerk.

1.87 maatschappelijk:
het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

a. asielzoekerscentra;
b. begraafplaatsen;
c. bibliotheken;
d. crematorium;
e. dierenasiel;
f. dierenpension;
g. drugsopvang;
h. gezondheidszorg;
i. jeugdopvang;
j. gemeenschapshuizen;
k. justitiële inrichtingen;
l. naschoolse opvang;
m. onderwijs;
n. openbare dienstverlening;
o. praktijkruimten;
p. religieuze voorzieningen;
q. uitvaartcentra;
r. verenigingsleven;
s. welzijnsinstellingen;
t. zorgboerderijen;
u. zorginstellingen.

1.88 mantelzorg:
langdurige zorg (langer dan drie maanden of meer dan acht uur per week) die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevend persoon uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie. Mantelzorg is onbetaald en daarbij wordt de normale (gebruikelijke) zorg in zwaarte en/of intensiteit aanmerkelijk overschreden.

1.89 natuurwaarde:
een waarde die aan een gebied is toegekend in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhang en structuren van dat gebied.

1.90 niet-grondgebonden bedrijf:
een agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf, waarvan de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond, waaronder:

a. champignonkwekerij;
b. viskwekerij;

c. wormenkwekerij;
d. witlofkwekerij;
e. paardenfokkerij.

1.91 nutsvoorziening:
een voorziening voor een op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer; alsmede containers voor glas, kleding, afval, plastic etc.

1.92 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.93 ondergeschikt:
een functie die qua omvang en uitstraling ten dienste staat van een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie.

1.94 ondergronds bouwen:
bouwen onder peil.

1.95 ondergronds bouwwerk - ondergrondse ruimte:
een (gedeelte van een) gebouw of ruimte, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op minimaal 1,75 meter beneden peil, verticaal gemeten straks langs de omtrek van het gebouw. Ondergrondse bouwwerken en ruimten moeten voldoen aan de elders in de planregels voorgeschreven afstanden tot de perceelgrenzen.

1.96 opslag:
het bewaren van goederen op gronden en/of in gebouwen, totdat ze verder bewerkt of verwerkt worden, danwel ter plaatse worden gebruikt in het kader van de reguliere bedrijfsvoering. Onder opslag valt niet het be- of verwerken van goederen, danwel reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan die goederen.

1.97 overtollige bebouwing:
de oppervlakte en/of inhoud van bebouwing waarmee de maximaal volgens de regels toegestane oppervlakte en/of inhoud bebouwing wordt overschreden.

1.98 peil:

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor de molen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - molen': het hoogste punt van de molenbelt.
d. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de bouw;
e. voor bouwwerken in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het bouwwerk;
f. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

g. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.99 perceelsafscheiding:
afscheiding welke op een grens tussen twee percelen, niet zijnde erven, is geplaatst.

1.100 planperiode:
de periode gedurende welke dit bestemmingsplan geldt.

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

1.102 recreatie:
activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.103 recreatief medegebruik:
recreatieve activiteiten die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.104 risicovolle inrichting:
een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit.

1.105 seksinrichting:
een voor het 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, waaronder:

a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;
c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna;
h. sekstheater.

1.106 selectiebesluit:
een besluit van het bevoegd gezag tot het al dan niet behouden van eventueel aanwezige archeologische waarden. Aan een slectiebesluit kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden. Het bevoegd gezag neemt een selectiebesluit op basis van een selectieadvies dat een rapport van een archeologisch onderzoek geeft. Dit besluit kan positief of negatief zijn.

a. Bij een positief selectiebesluit zijn er drie mogelijkheden:
    1. Behoud in situ: fysieke bescherming en ruimtelijke inpassing van archeologische waarden. De archeologische waarden blijven in de bodem bewaard. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het treffen van technische

maatregelen, zoals het ophogen van het maaiveld of door het toepassen van archeologievriendelijke bouwmethoden;
2. Opgraven: indien behoud in situ niet mogelijk is, kan ervoor worden gekozen om het plangebied te laten opgraven;
3. Begeleiden: er kan ook voor worden gekozen om bijv. de verstoring van de bodem (graafwerkzaamheden e.d.) te laten begeleiden door gekwalificeerde een archeoloog;

b. Negatief selectiebesluit. Het besluit om na archeologisch onderzoek het plangebied vrij te geven, omdat geen vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

1.107 stiltegebied:
rustig en geluidarm gebied dat belangrijk is voor de bewoners van de betreffende gebieden en de rustzoekende mens. Het gebied heeft een duidelijke functie t.b.v. extensieve recreatie en ontspanning. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de aanwezigheid en instandhouding van bepaalde dieren, die weinig verstoring kunnen verdragen.

1.108 structuurvisie:
de Structuurvisie Beesel, vastgesteld door de raad van de gemeente Beesel op 13 oktober 2011 en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0889.SVBeesel-vg01.

1.109 verkoopvloeroppervlakte:
de totale oppervlakte van het gedeelte van de bedrijfsvloeropppervlakte waarin de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank zich bevinden.

1.110 verwevingsgebied:
een gebied dat is gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. In een verwevingsgebied is overname van intensieve veehouderij mogelijk en is uitbreiding van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daartegen niet verzetten.

1.111 voorgevel:
gevel aan de voorzijde van een gebouw die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.112 voorgevelrooilijn:
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.113 voorzieningen van algemeen nut:
voorzieningen en constructies ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, riolering, kabels en leidingen, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.114 vrijstaand bijgebouw
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.115 waterbassin:
een voorziening bij een glastuinbouwbedrijf, geen bouwwerk zijnde, bedoeld voor het opvangen van regenwater.

1.116 waterberging:
gebieden die integraal deel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen.

1.117 waterhuishoudkundige voorzieningen:
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals:

a. duikers;
b. stuwen;
c. infiltratievoorzieningen;
d. gemalen;
e. inlaten.

1.118 weg:
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerplaatsen.

1.119 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.120 woningsplitsing:
het treffen van voorzieningen in bestaande al dan niet gedeeltelijk of geheel te vernieuwen woningen, zodanig dat binnen de bestaande of te vernieuwen of te vergroten bouwmassa meerdere zelfstandige woningen ontstaan. De zelfstandigheid blijkt uit de aanwezigheid per woning van een eigen toegang, keuken, badkamer, woon- en slaapkamers. In de bouwmassa is /zijn één of meer geheel gesloten woningscheidende wand(-en) aanwezig.

1.121 zelfstandige horeca:
horeca als hoofdactiviteit, die niet als ondersteuning van een andere hoofdactiviteit/-bestemming dient.

1.122 zolder:
ruimte(n) onder een kap, voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen.

Artikel 2 Wijze van meten
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Ondergrondse bouwwerken tellen derhalve niet mee bij het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

2.4 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 bouwdelen, als bedoeld in artikel 6 lid 2.

2.5 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:
buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

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

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

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de categorie 1 of 2 conform bijlage 'Tabel bedrijfsactiviteiten' met dien verstande dat ter plaatse van de navolgende aanduidingen uitsluitend de daarbij aangegeven soorten bedrijven, al dan niet in de milieucategorie 1 of 2, zijn toegestaan:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', een agrarisch loonbedrijf;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inzameling grof tuinafval', tevens een bedrijfstak voor inzameling van grof tuinafval van particulieren, aanvullend op het agrarisch loonbedrijf;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag zand, grond en tuinafval', tevens opslag van zand, grond en tuinafval;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inrit', tevens een inrit;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - weegbrug', tevens een weegbrug;
b. wonen in een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

c. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 7 lid 3;
d. groenvoorzieningen;
e. tuinen, erven en terreinen;
f. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
g. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. paardrijbakken voor het hobbymatig houden van paarden en/of pony's.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 3 lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

a. per bouwvlak is maximaal één bedrijf toegestaan;

b. gebouwen, de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde, zoals waterbassins, verhardingen en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 lid 2.3, artikel 3 lid 2.4 en artikel 3 lid 2.5.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

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

a. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal hetgeen op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat daar waar die maatvoering niet aanwezig is, de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 4,5 en 8 meter bedraagt;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal de oppervlakte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', met dien verstande dat daar waar die aanduiding niet aanwezig is, het bouwvlak geheel mag worden bebouwd;
c. de voorgevel dient te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

3.2.4 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

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

a. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedrijfswoningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
b. de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn;
c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 1.000 m³;
d. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,5 meter en 6 meter;
g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
h. bijbehorende bouwwerken worden in het achtererfgebied gebouwd.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt, danwel maximaal 1,80 meter, mits deze voor 90% open is;
    2. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    3. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;

4. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt, met dien verstande dat de lichtmasten geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;

b. per bedrijfswoning is een niet-overdekt zwembad toegestaan binnen het bouwvlak, mits de afstand van het zwembad vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning maximaal 40 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het bestemmingsvlak:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. detailhandel;
b. horeca;
c. kamerverhuur;
d. woningsplitsing;
e. verblijfsrecreatie;
f. evenementen;
g. seksinrichtingen;
h. permanente bewoning van gebouwen, geen (bedrijfs)woning zijnde.
i. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van omschakeling naar een ander soort bedrijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 ten behoeve van omschakeling naar een ander bedrijf dan is aangeduid op de verbeelding, met dien verstande dat:

a. omschakeling uitsluitend is toegestaan naar een ander bedrijf in de categorie 1 of 2 volgens bijlage 'Tabel bedrijfactiviteiten' en
b. sprake is van een gelijke of lagere milieukundige en ruimtelijke impact.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van ondergeschikte detailhandel

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, mits:

a. maximaal 10% van de binnen het bouwvlak gelegen gebouwen mag worden gebruikt voor de detailhandelsfunctie tot een oppervlakte van maximaal 100 m²;
b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

a. Op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 meter onder maaiveld;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld uitsluitend toegestaan:
    1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 500 m² en
    2. niet ligt binnen een straal van 50 meter van AMK-terreinen of een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarden en/of van vindplaatsen zoals aangegeven in Archis;
    3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld uitsluitend toegestaan:
    1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m² en
    2. niet ligt binnen een straal van 50 meter van AMK-terreinen of van een terrein met hoge of zeer hoge waarde en/of van vindplaatsen zoals aangegeven in Archis;
    3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek;
d. Ter plaatse van de voor 'archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd:
    1. Binnen een wettelijk beschermd AMK-terrein zonder of in afwijking van een vergunning van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) op grond van artikel 11 Monumentenwet 1988;
    2. Binnen een niet wettelijk beschermd AMK-terrein. tenzij het bevoegd gezag een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek.

4.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan binnen de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden nadere eisen stellen die betrekking kunnen hebben op de situering en uitvoering van bouwwerken en werkzaamheden, de inrichting en het gebruik van gronden. Het

bevoegd gezag baseert nadere eisen op de resultaten van voorafgaand archeologisch onderzoek;
b. De nadere eisen zijn erop gericht om de archeologische waarden zoveel mogelijk in situ te behouden of zo weinig mogelijk aan te tasten;
c. Nadere eisen kunnen inhouden, dat de bodemverstorende werkzaamheden moeten worden uitgevoerd onder begeleiding van een (senior) archeoloog. Nadere eisen kunnen ook inhouden dat amateurarcheologen de mogelijkheid moet worden geboden tijdens de bodemverstorende werkzaamheden waarnemingen te doen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2, ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, danwel behouden kunnen worden door inpassing in het bouwplan;
b. Aan een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen voorschriften worden verbonden tot:
    1. het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn:
        - alternatieven voor heiwerk;
        - het niet bouwen van kelders;
        - het aanbrengen van een beschermende bodemlaag;
        - andere voorzieningen met het doel om archeologische waarden zo weinig mogelijk te schaden;
    2. het doen van opgravingen door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
    3. het begeleiden van de activiteiten of het doen van waarnemingen bij de uitvoering van de bodemverstorende werkzaamheden;
    4. het doen van waarnemingen door amateurarcheologen;
c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport van archeologisch onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld onder a., kan het schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige. Het advies heeft betrekking op de volgende vragen:
    1. of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden;
    2. welke voorwaarden in de omgevingsverguinning dienen te worden gesteld.

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

4.5.1 Vergunningplicht

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

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

4.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 is niet van toepassing:

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

4.5.3 Afwegingskader

Een vergunning als bedoeld in artikel 4 lid 5.1 wordt slechts verleend, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de aanwezige archeologische waarden worden door de uitvoering niet onevenredig aangetast danwel kunnen niet worden aangetast;
b. alvorens te beslissen kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
c. ter plaatse van de aanduiding 'hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld uitsluitend toegestaan:
    1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 500 m² en
    2. niet ligt binnen een straal van 50 meter van AMK-terreinen of een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarden en/of van vindplaatsen zoals aangegeven in Archis;

3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek;

d. ter plaatse van de aanduiding 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld uitsluitend toegestaan:
   1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 1.000 m² en
   2. niet ligt binnen een straal van 50 meter van AMK-terreinen of van een terrein met hoge of zeer hoge waarde en/of van vindplaatsen zoals aangegeven in Archis;
   3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek;
e. ter plaatse van de voor 'archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn werken en/of werkzaamheden zoald bedoeld in artikel 4 lid 5.1 niet toegestaan:
   1. Binnen een wettelijk beschermd AMK-terrein zonder of in afwijking van een vergunning van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) op grond van artikel 11 Monumentenwet 1988;
   2. Binnen een niet wettelijk beschermd AMK-terrein. tenzij het bevoegd gezag een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. op de verbeelding de bestemming 'Waarde - Archeologie' en de daarbij behorende aanduidingen zoals aangegeven in artikel 8 lid 3, en artikel 8 lid 1, geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. op gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie' en een of meer van de in artikel 8 lid 3, of artikel 8 lid 1 genoemde aanduidingen te leggen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

6.1.1 Ondergrondse werken

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

6.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

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

6.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

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

6.3.1 Maximale maatvoering
Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.2 Minimale maatvoering
In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3.3 Heroprichting
In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 6 lid 3.1 en artikel 6 lid 3.2 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats.

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen gebruiksverbod

a. Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en);
b. Als strijdig gebruik als bedoeld onder a. wordt niet beschouwd het bestaand gebruik van grond en gebouwen voor activiteiten waarvoor volgens deze regels bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan, uitsluitend indien wordt voldaan aan de voorwaarden bij de betreffende afwijkingsbevoegdheid.

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

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;

d. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

7.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis, als opgenomen in de bijlage bij de regels of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonfunctie van de bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Bedrijf', en is toegestaan, met dien verstande dat:

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

7.4 Kleinschalig kamperen

Verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen is toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:

a. het totaal aantal kampeermiddelen op het kampeerterrein maximaal 15 bedraagt;
b. stacaravans, chalets of trekkershutten niet zijn toegestaan;
c. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is met afschermende randbeplanting zoals genoemde onder d.;
d. het kampeerterrein voldoende landschappelijk wordt ingepast door afschermende randbeplanting:
   1. met landschappelijk karakter;
   2. ter breedte van minimaal 5 meter;
   3. bestaande uit opgaande houtsoorten van gebiedseigen beplanting;
e. sanitaire en andere kampeervoorzieningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande gebouwen;
f. bebouwing ten behoeve van het kampeerterrein uitsluitend mag worden gebruikt voor kleinschalige recreatiedoeleinden voor de eigen kampeergasten;

g. tussen de kampeermiddelen een onderlinge afstand dient te worden aangehouden van minimaal 3 meter.

7.5 Verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeigen producten

Verkoop van zelfvoortgebrachte en/of streekeigen producten is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit binnen de bestemming 'Bedrijf', tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, tot maximaal 100 m².

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 archeologisch waardevol gebied

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van de archeologische waarden van AMK-terreinen;

8.2 bebouwingslint

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingslint' zijn de gronden tevens bestemd als een bebouwingslint.

8.3 hoge archeologische verwachtingswaarde

8.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn de gronden tevens bestemd voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;

8.4 Kleinschalig agrarisch gebied

8.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig agrarisch gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van het kleinschalig agrarisch gebied.

8.5 Open agrarisch gebied

8.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'open agrarisch gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van het open agrarisch gebied.

8.6 Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

8.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn de gronden tevens bestemd als verwevingsgebied.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maatvoeringen / grenzen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter.
c. afmetingen in de planregels en op de verbeelding met een maximum van 10%.

9.2 Afwegingskader maatvoeringen / grenzen

Een in artikel 9 lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. aanwezige en/of potentiële gebiedskwaliteiten.

9.3 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan ten behoeve van de in artikel 9 lid 5 en artikel 9 lid 6, genoemde activiteiten/ontwikkelingen onder de daarbij genoemde voorwaarden en met dien verstande dat:

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

9.4 Inpandige uitbreiding van (bedrijfs)woningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4, voor het vergroten van de (bedrijfswoning) door het geheel inpandig verbouwen van het hoofdgebouw tot woning, met dien verstande dat:

a. de (bedrijfs)woning moet zijn gelegen in een bestaand hoofdgebouw;
b. het bestaande agrarisch en stedenbouwkundig karakter van het gebouw niet wezenlijk wordt aangetast;
c. herbouw van (een deel van het hoofdgebouw alleen is toegestaan in de oude verschijningsvorm;
d. het aantal woningen gelijk blijft. Woningsplitsing is niet toegestaan;
e. aangetoond wordt dat sprake is van een gebouw met cultuurhistorische waarde;
f. aangetoond wordt dat de inpandige uitbreiding noodzakelijk is in verband met behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van het pand;
g. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.

9.5 Evenementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1, ten behoeve van het gebruik van gronden voor incidentele evenementen, met dien verstande dat:

a. het een tijdelijk of periodiek terugkerend tijdelijk evenement is, per locatie maximaal drie keer per jaar voor een aaneengesloten periode van vijftien dagen, inclusief op- en afbouw;
b. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
c. aangetoond wordt dat het evenement geen nadelige invloed heeft op Natura 2000- en/of stiltegebieden.

9.6 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1, ten behoeve van mantelzorg in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

a. verzekerd wordt dat de beoogde bewoning van tijdelijke aard is en dat na beëindiging van de situatie de bebouwing in overeenstemming wordt gebracht met de regels van dit bestemmingsplan;
b. mantelzorg slechts is toegestaan in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken;
c. er geen tweede woning ontstaat;
d. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
e. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden gerealiseerd;
f. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
g. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg, met dien verstande dat de gerealiseerde bouwkundige aanpassingen in stand kunnen blijven indien deze kunnen worden gebruikt voor de bestemming waarbinnen deze zijn gerealiseerd;
h. er aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;

4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen ten behoeve van de wijziging van de vorm van een bouwvlak en/of een bestemmingsvlak met de bestemmingen 'Bedrijf', mits:

a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering moet worden aangetoond;
b. de oppervlakte van het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak niet toeneemt;
c. er sprake is van een volwaardig bedrijf of een volwaardige voorziening;
d. de gronden die buiten het bouwvlak en/of het bestemmingsvlak komen te liggen gelijktijdig worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden';
e. gebouwen mogen door de wijziging niet buiten het bouwvlak komen te liggen;
f. het bouwvlak en/of bestemmingsvlak dient voor tenminste 50% dezelfde gronden te bevatten als aangegeven op de verbeelding;
g. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie;
h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
i. aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden;
j. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de milieusituatie;
    3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
k. voldaan wordt aan de voorwaarden van de bestemming waarin gewijzigd wordt.

10.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen:
    1. voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken of
    2. voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein en
    3. voor zover dit noodzakelijk is in het kader van de optimalisering van de bedrijfsvoering. Er mag geen sprake zijn van schaalvergroting

met dien verstande dathet bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;

b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag

echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;

c. het wijzigen van de in bijlage bij de regels opgenomen tabel bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het ontwerpplan worden gewijzigd
e. een en ander met dien verstande dataangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.

10.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid naar 'Natuur' of 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen 'Natuur'en/of 'Water', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuur- of bosgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
b. de regels van de bestemmingen 'Natuur' (artikel Natuur), danwel 'Water' (artikel Water), worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming 'Water', dit uitsluitend ten behoeve van beekdalontwikkeling mag geschieden.

10.3 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van een bouwvlak en een bestaande bedrijfswoning de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in:

a. de bestemming 'Wonen';
b. de gebiedsbestemming waarin het bestemmingsvlak ligt voor de resterende grond;
c. met dien verstande dat:
d. aangetoond wordt dat het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf/ voorziening niet meer mogelijk is;
e. het huidige gebruik als (agrarisch) bedrijf c.q. van de huidige voorziening dient te zijn beëindigd;
f. uitsluitend het deel van het perceel met de woning en het daarbijbehorende erf mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. De resterende grond moet gelijktijdig worden gewijzigd in de gebiedsbestemming waarin het perceel ligt met de daarbij behorende gebiedsaanduiding(en);
g. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie;
h. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;

2. de milieusituatie;
3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;

i. aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen significant nadelige effecten heeft op aanwezige Natura-2000 gebieden.

10.4 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van bestaande (bedrijfs)woningen in maximaal twee woningen, met dien verstande dat:

a. aangetoond wordt dat sprake is van een gebouw met cultuurhistorische waarde;
b. aangetoond wordt dat de splitsing noodzakelijk is in verband met behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van het pand;
c. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot. Splitsing dient plaats te vinden binnen de bouwmassa van de bestaande woning;
d. na wijziging ter plaatse uitsluitend twee aaneengebouwde woningen aanwezig mogen zijn. Daartoe wordt op de verbeelding ter plaatse van de wijzigingslocatie de aanduiding 'twee-aaneen' opgenomen;
e. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd dient te blijven;
f. de inhoud na wijziging per woning minimaal 350 m³ bedraagt;
g. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de naaste omgeving aanwezige ruimtelijke functies en waarden;
h. de woning dient te zijn gelegen buiten een milieucirkel;
i. de nieuwe woning dient te voldoen aan de geldende geluidsnormering;
j. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken dient in overeenstemming te worden gebracht met de maximaal toelaatbare oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning volgens artikel 3 lid 2.4;
k. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij de kwaliteitscommissie;
l. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

11.2 Prioriteit van dubbelbestemmingen

a. Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. 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;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig 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%;
c. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. 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;
c. 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;
d. 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.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan de gemeenteraad ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bussereindseweg 67 en 67a, Beesel'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

.....

De voorzitter, De griffier,

....