bestemmingsplan

Asten Floraplein en Julianastraat 2023

Asten

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	05-12-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0743.BP02023003-OW01
PROJECT	Floraplein en Julianastraat
PROJECTLEIDER	ing. RV
OPDRACHTGEVER	ALDI Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER	20230972
AUTEUR	ing. HM
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Detailhandel	13
Artikel 4	Gemengd	16
Artikel 5	Verkeer	19
Artikel 6	Wonen	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 2	25
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 3	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 10	Algemene bouwregels	32
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 14	Overige regels	37
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**38**
Artikel 15	Overgangsrecht	38
Artikel 16	Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02023003-OW01 van de gemeente Asten.

1.2 Bestemmingsplan

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

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

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Aan huis gebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (in bijlage 3 is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).

1.6 Aan huis gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep op artistiek of academisch/hbo-niveau, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt verstaan het beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied (in bijlage 3 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

1.7 Ambacht(elijke)

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het als ondergeschikte activiteit verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.

1.8 Archeologische/cultuurhistorische waarde

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden.

1.9 Archeologische verwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.10 Architectonische accenten

Bouwkundige accenten in de vorm van plantenbakken, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken.

1.11 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 Bebouwingspercentage

Een op de verbeelding dan wel in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 Bedrijf

Een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in Bijlage 3 Overzicht aan huis gebonden beroep en bedrijf, conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

1.14 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 Beeldkwaliteitsplan

Geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan en als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Julianastraat onlosmakelijk verbonden met dit bestemmingsplan.

1.16 Bestaande bebouwing

De legale bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan dan wel op grond van een verleende bouwvergunning is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.17 Bestaand gebruik

Het legale gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bijgebouw

Gebouw dat door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.22 Bouwperceel
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.23 Bouwperceelgrens
De grens van een bouwperceel.

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

1.25 Bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 Brandgang
Een ontsluiting van woningen c.q. huizenblokken ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererf en de daar gelegen bijgebouwen (erfdienstbaarheid), alsmede bedoeld voor het waarborgen van de veiligheid bij calamiteiten.

1.27 Brutovloeroppervlak (bvo)
De totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een kantoor, winkel of bedrijf, met uitzondering van ruimtes voor laden en lossen, hellingbanen en niet toegankelijke ruimtes.

1.28 Dak
Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

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

ter verduidelijking:
dienstverlening door een horeca- en een prostitutiebedrijf worden hieronder niet begrepen.

1.30 Deskundige
Een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen aangaande een specifiek aspect van de ruimtelijke ordening, zoals een archeologisch deskundige, erfgoeddeskundige, landschapsdeskundige, milieudeskundige en natuurdeskundige.

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

ter verduidelijking:
bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld:
dienstverlening dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en naar de omgeving gezien ondergeschikt aan de woonfunctie te zijn.

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

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

1.34 Grens bijgebouwenvlak
De grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

1.35 Hellingbaan
Een beloopbare en/of berijdbare helling om een hoogteverschil te overbruggen.

1.36 Hoofdgebouw
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.

1.37 Huishouden
Één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.38 Kantoor
een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

ter verduidelijking:
kantoren kunnen worden onderscheiden in kantoren met en zonder een baliefunctie.

1.39 Maatschappelijk

Het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, educatieve, religieuze, culturele, sportieve, verzorgende en overheidsfuncties.

1.40 Mantelzorg

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

1.41 Natuurinclusieve parkeervoorziening

Parkeren uitgevoerd in grasbetontegels (of een gelijkwaardige oplossing).

1.42 Natuurinclusieve woonvorm

een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig wordt gebouwd en ingericht dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

1.43 Openbare nutsvoorziening

Een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.44 Peil

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

ter verduidelijking:
bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).

1.45 Perceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.46 Prostitutie

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

1.47 Ruimtelijke eenheid

Complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.48 Seksinrichting

De 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. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.49 Supermarkt

Detailhandel in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen, zoals groente, brood, vlees en zuivel - en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.50 Verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte, bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.51 Verkoopvloeroppervlak (vvo)

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.52 Vloeroppervlakte

de oppervlakte van de vloer van de begane grond.

1.53 Voorgevel

De naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.54 Voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gesitueerd of het verlengde daarvan.

1.55 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voor voorzieningen, die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.56 Winkelvloeroppervlak (wvo)

Alle overdekte, voor de consument toegankelijke en zichtbare winkelruimten, zoals de (zichtbare) ruimte achter de toonbank en de etalage.

1.57 Wonen of woondoeleinden

Het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van ‘woning of wooneenheid’, met als doel daar permanent te verblijven.

1.58 Woning of wooneenheid

Één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De (bouw)hoogte 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.

2.5 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.

2.6 De afstand tot de bestemmingsgrens

De kortste afstand van het buitenwerkse gevelvlak van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.7 De afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.8 De afstand tot de weg

De afstand tussen de bebouwing en de as van de weg.

2.9 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.10 De breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.11 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.12 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de vorm van een supermarkt;

met de daarbij behorende:

b. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. openbare nutsvoorzieningen;
e. wegen, straten en paden;
f. voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterhuishouding;
g. stalling van winkelwagens;

met dien verstande dat:

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen ten behoeve van het in de in artikel 3.1 toegestane bestemmingen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. het winkelvloeroppervlak mag maximaal 1.150 m² bedragen;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

3.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:

a. luifels boven de voordeur mits:
    1. de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
    2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
    3. de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;

b. architectonische accenten, mits:
    1. de diepte niet meer bedraagt dan 2,60 m;
c. binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
    1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning; en
    2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:
a. het gebruik voor/van erotisch (getinte) bedrijvigheid.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting akoestische maatregelen

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Detailhandel' is slechts toegestaan indien:
a. de maatregelen, zoals genoemd in het akoestisch onderzoek industrielawaai, met kenmerk RV60230349.R002-0, d.d. 2 november 2023, zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden, of;
b. indien door middel van akoestisch onderzoek anderszins is aangetoond dat de geluidbinnenniveau's in de woningen voldoet aan de normstelling van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

3.5 Afwijken van de bouwregels

3.5.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:
a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het bouwperceel) ligt;
b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.2 Afwijking voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:
a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;

b. het geen erfafscheidingen betreft;
c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
e. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend op de verdieping;
b. bijzondere woonvormen voor mensen die afhankelijk zijn van zorg, uitsluitend op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zorgplaatsen';
c. kantoor zonder baliefunctie, zowel op de begane grond als de verdiepingen;
d. detailhandel, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met een maximaal brutovloeroppervlak van 315 m^2;
e. maatschappelijke doeleinden , zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;

met de daarbij behorende:

g. wegen en paden;
h. groenvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 toegestane bestemmingen;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

a. hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. het aantal wooneenheden mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
f. bij de toetsing van bouwplannen dient het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 in acht te worden genomen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet zijn toegestaan.
b. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behoudens ten behoeve van mantelzorg als bedoeld in 4.5.2;
b. een aan huis gebonden beroep of bedrijf, behoudens wanneer hiervoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1 is verleend;
c. detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 4.4.1 ten behoeve van het toestaan van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.5.2 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder voorwaarden dat:

a. voor zover het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw:
    1. dit vrijstaande bijbehorende bouwwerk een maximaal oppervlakte heeft van 80 m²;
    2. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg. Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning verleend is beëindigd is. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruikt waarvoor de omgevingsvergunning is verleend eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen;
d. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

5.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

a. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
b. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan het gebruik van de grond voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen, horecaterrassen en evenementen, mits:

a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
d. met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtname van de voorrangsregels uit artikel 14.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. aaneengesloten en gestapelde woningen;
    2. bijgebouwen;
    3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. bij de toetsing van bouwplannen dient het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 in acht te worden genomen.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

a. hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan met een maximum breedte van 5 meter.

6.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 20%;
c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
d. bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,5 meter;

e. brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

6.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a. het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
   1. luifels boven de voordeur mits:
      - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
      - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
      - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
b. binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
   1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning; en
   2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

6.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de positionering van onderdoorgang

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.2 onder f, ten behoeve van een andere situering of andere afmetingen van een onderdoorgang onder de voorwaarden dat:

a. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
b. geen verkeerskundige belemmeringen ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. wordt voldaan aan een goede stedenbouwkundige inpassing;

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 10.2.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, behoudens ten behoeve van mantelzorg als bedoeld in 6.6.2;
b. een aan huis gebonden beroep of bedrijf, behoudens wanneer hiervoor een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.1 is verleend;
c. detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik op grond van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.6.1.

6.5.2 Voorwaardelijke verplichting akoestiek

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere geluidgevoelige objecten, als bedoeld in het akoestisch onderzoek gevelbelasting, met kenmerk TM60230350.R001-0, d.d. 5 oktober 2023, wordt verleend als wordt voldaan aan:

1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, of
2. het besluit hogere waarden zoals is opgenomen in bijlage 2 van deze regels en,
3. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de geluidbelasting in geluidgevoelige ruimten niet meer dan 33 dB bedraagt.

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief

Gebruik als bedoeld in artikel 6.1 is enkel toegestaan indien vanaf een jaar na ingebruikname natuurinclusieve maatregelen zijn getroffen en in stand worden gehouden. Deze natuurinclusieve maatregelen dienen tenminste 5 punten per woning te behalen volgens de puntentelling van bijlage 4.

6.5.4 Voorwaardelijke verplichting bodem

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het verontreinigingsgebied (boring 108), conform het "Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 & Nader bodemonderzoek conform NTA 5755, Julianstraat 50 te Asten, met kenmerk 25.23.00260, d.d. 2 november 2023, is enkel toegestaan:

a. indien de daadwerkelijke omvang van de verontreiniging aan de hand van aanvullend onderzoek, nader in kaart is gebracht;
b. door het bevoegd gezag goedkeuring is verleend op het saneringsplan waarmee moet zijn aangetoond dat de humane risico's op blootstelling aan de verontreiniging zijn uitgesloten.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels als bedoeld in 6.5.1 ten behoeve van het toestaan van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

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

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

6.6.2 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder voorwaarden dat:

a. voor zover het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw:
    1. dit vrijstaande bijbehorende bouwwerk een maximaal oppervlakte heeft van 80 m²;
    2. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg. Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning verleend is beëindigd is. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruikt waarvoor de omgevingsvergunning is verleend eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

Artikel 7 Waarde - Archeologie - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Verbod

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

7.2.2 Uitzonderingen

a. Het onder 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   1. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
   2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
   5. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   6. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen;
b. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 7.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
   2. verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;

4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.4 Nadere eisen

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

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

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

7.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 7.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 7.5.1 onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

7.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

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

8.2.2 Uitzonderingen

a. Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
   1. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
   2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
   3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
   5. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld;
   6. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen;
b. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 8.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
   2. verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;

4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.4 Nadere eisen

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

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

8.5.1 Verbod

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

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

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 8.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2.500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 8.5.1 onder e. en f.;
b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
f. archeologisch onderzoek betreffen;
g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

8.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Op de voorbereiding van een besluit omtrent toepassing wijzigingsbevoegdheid is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1 Algemeen

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

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

10.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.1.1 onder e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

10.2 Nadere eisen

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

10.3 Parkeren

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

10.4 Waterhuishouding

10.4.1 Gemeentelijk Rioleringsplan

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

10.4.2 Maatregelen

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

a. een seksinrichting;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene regels tot afwijking

12.1.1 Afwijking toestaan bouwwerken voor nutsvoorzieningen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten aanzien van:

a. de bebouwing van niet voor 'Detailhandel', 'Gemengd' en 'Wonen' bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 m en een inhoud van niet meer dan 50 m³, onder de voorwaarden dat:
   1. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
   2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.1.2 Afwijking(-en) toestaan binnen bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Wonen'

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om met een omgevingsvergunning van de regels van het plan af te wijken binnen de bestemmingen 'Detailhandel', 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Wonen' voor:

a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
b. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
c. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;

Een en ander onder de voorwaarde dat:

d. de ontwikkeling past binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en wordt voldaan aan overige vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

12.1.3 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene regels tot wijziging

13.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 3 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan c.q. het stedenbouwkundig ontwerp en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Wettelijke regels en beleidsregels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, of beleidsregels, dan dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Een en ander met uitzondering van het bepaalde in lid 10.3.

14.2 Voorrangsregeling

14.2.1 Strijdigheid belangen

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

14.2.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan 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%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023'.