

Regels

**Bestemmingsplan
Usseler Es West**

Status: Vastgesteld

Usseler Es West

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden	18
Artikel 4 Bedrijf	22
Artikel 5 Bedrijf - Kwekerij	26
Artikel 6 Bos	28
Artikel 7 Groen	30
Artikel 8 Maatschappelijk - Religie	32
Artikel 9 Maatschappelijk - Zorgboerderij	35
Artikel 10 Natuur	38
Artikel 11 Verkeer	40
Artikel 12 Verkeer - Zandweg	41
Artikel 13 Wonen	42
Artikel 14 Leiding - Gas	46
Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding	48
Artikel 16 Waarde - Archeologie	50
Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie	53
Hoofdstuk 3 Algemene regels	54
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	54
Artikel 19 Algemene bouwregels	55
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	56
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	57
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	59
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	60
Artikel 24 Algemene procedureregels	61
Artikel 25 Overige regels	62
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	63
Artikel 26 Overgangsrecht	63
Artikel 27 Slotregel	64

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Usseler Es West met identificatienummer NL.IMRO.0153.R20190037-0002 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.6 agroforestry

landgebruik waarbij het planten en-of actief beheren van bomen wordt gecombineerd met landbouw of veeteelt.

1.7 ander geluidsgevoelig gebouw:

een bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw, niet zijnde een woning of zelfstandige wooneenheid, dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid heeft:

- a. een onderwijsgebouw;
- b. een ziekenhuis;
- c. een verpleeghuis;
- d. een verzorgingstehuis;
- e. een psychiatrische inrichting;
- f. een kinderdagverblijf,

met uitzondering van de delen van het gebouw die een andere gebruiksfunctie en/of bestemming hebben dan verblijfsruimten.

1.8 antennedragers:

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.9 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding van het plan of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten minste moet of ten hoogste mag worden bebouwd.

1.12 bed and breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch of anderszins en veelal kortdurend verblijf, met de mogelijkheid tot het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woning of een daarbij behorend gebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoners van de betreffende woning.

1.13 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.14 bedrijfsonderdeel met veiligheidszone Bevi:

een (deel van een) risicovolle inrichting met bedrijfsactiviteiten, waaraan op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een aan te houden veiligheidszone is verbonden, waarbinnen geen beperkt en/of kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn.

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 beperkt kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- d. winkels, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet als kwetsbaar object kunnen worden aangemerkt;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw

met vluchtleidingsapparatuur, voorzover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.17 beroep of bedrijf aan huis:

Een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, digitaal of technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten of een ambachtelijk bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, voor zover:

- a. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en;
- b. degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is.

1.18 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning, die vóór dat tijdstip is aangevraagd.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bijgebouw:

Een bij een hoofdgebouw behorend, op maaiveldniveau staand vrijstaand gebouw of een uitbreiding van een hoofdgebouw zonder rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

het doorlopende gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw of kelder en zolder.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 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.

1.30 circulaire landbouw

Bij circulaire landbouw blijven grondstoffen en producten zo lang en zo hoogwaardig mogelijk in de kringloop door volledige benutting van grondstoffen, hoogwaardig gebruik van biomassa en recycling van reststromen.

1.31 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is ingedeeld in categorie 1, 2 of 3 en dat bij of krachtens het Vuurwerkbesluit is aangewezen als vuurwerk dat ter beschikking mag worden gesteld voor particulier gebruik.

1.32 cultuurhistorisch attentiegebied:

een gebied gekenmerkt met een cultuurhistorisch waardevolle structuur, een waardevol stedenbouwkundig patroon en/of een gebied met een karakteristieke ruimtelijke samenhang.

1.33 cultuurhistorisch beeldbepalend gebouw:

een gebouw dat door zijn architectonische waarde(n) en/of zijn cultuurhistorische waarde de specificiteit en herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt.

1.34 cultuurhistorisch bijzonder complex:

een gebouw dat door zijn bijzondere architectonische verschijningsvorm qua cultuurhistorische waarde vergelijkbaar is met een cultuurhistorisch structuurbepalend gebouw.

1.35 cultuurhistorisch deskundige:

door burgemeester en wethouders benoemde persoon of groep van personen die expert is op het gebied van monumentenzorg en cultuurhistorie.

1.36 cultuurhistorisch structuurbepalend gebouw:

een gebouw dat bijdraagt aan de ritmiek van de bebouwing in een straat voor wat betreft vormgeving, stedenbouwkundige verschijningsvorm (bv. twee-onder-één kap of rijtjeswoningen), volume en functie (wonen, bedrijf, cultureel) en cultuurhistorische waarde heeft.

1.37 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk en/of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.38 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.39 dakopbouw:

een constructie, niet zijnde een dakkapel, op een hellend dak waarin een of meerdere ramen zijn opgenomen en die voorzien is van zijwanden en een hellend dak, waarbij de nok van deze constructie hoger ligt dan de nok van het oorspronkelijke dak.

1.40 detailhandel:

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

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel en internetcafé, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.42 eigen terrein als bedoeld in de regelingen voor parkeren en bergen van hemelwater:

het terrein en/of bouwwerk dat de aanvrager in eigendom of in gebruik heeft en waarover hij kan beschikken en die bij het te realiseren (bouw)plan en/of het bouwwerk horen.

1.43 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, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.44 evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening en zoals nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen', waaronder mede wordt verstaan:

- a. een herdenkingsplechtigheid;
- b. een braderie;
- c. een themamarkt;
- d. een beurs;
- e. een grootschalig verkoopevenement in een evenementenhal;
- f. een optocht op de weg niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2.3 APV;
- g. een besloten bijeenkomst voor zover die plaatsvindt op een doorgaans voor het publiek toegankelijke plaats, of waarvoor publiekelijk kaarten worden verkocht en/of publiekelijk reclame wordt gemaakt;
- h. tentfeesten;
- i. vechtsportgala's waarbij activiteiten in het kader van vecht- of verdedigingssporten worden georganiseerd;
- j. het afsteken van vuurwerk door professionele vuurwerkbedrijven;
- k. een feest met een besloten karakter met meer dan 50 personen, waarbij in de directe omgeving van het feest een grootschalig evenement plaatsvindt.

1.45 extensieve recreatie

ondergeschikt medegebruik van grond, gericht op ontspanning, waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen, zoals fietsen en wandelen.

1.46 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor de verkoop van motorvoertuigen en het onderhoud en/of de reparatie van motorvoertuigen.

1.47 gebouw:

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

1.48 geluidsgevoelige ruimte:

ruimte binnen een woning / zelfstandige wooneenheid voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.49 geluidsgevoelig terrein:

een standplaats voor een woonwagen of een ligplaats in het water voor een woonschip.

1.50 geluidluwe gevel

een gevel waarvan de geluidsbelasting ten gevolge van elk van de afzonderlijk te onderscheiden bronnen op grond van de Wet geluidhinder niet hoger is dan de voorkeurgrenswaarde die voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen geldt.

1.51 geluidzone - industrie:

een geluidzone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.52 geluidzoneringsplichtige inrichting:

bedrijfsmatige inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, 3e lid van het Besluit omgevingsrecht, met bedrijfsactiviteiten welke in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.53 hobbymatig houden en/of weiden van dieren:

Het niet voor productie en/of economisch gewin houden en of weiden van dieren, in het bijzonder evenhoevigen (runderen, varkens, schapen, geiten) maar ook paarden en pluimvee, waarbij het gebruik niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van de genoemde diersoorten en het geen activiteiten betreft die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving.

1.54 hoofdgebouw:

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

1.55 horecabedrijf:

een bedrijf, dat in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, met uitzondering van bed and breakfast, en/of het exploiteren van zaal-, congres- en vergaderaccommodatie; met een horecabedrijf wordt een afhaalzaak gelijkgesteld.

1.56 huishouden:

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.57 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die woning.

1.58 infrastructuureel kunstwerk:

een bouwwerk ten behoeve van verkeersdoeleinden en/of de waterhuishouding, zoals een viaduct, een brug, een dam, een duiker, een sluis, beschoeiingen en remmingswerken, met uitzondering van (aanleg)steigers.

1.59 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.60 kantooreenheid:

een zelfstandige ruimte voor kantoren, inclusief eigen toegang (eventueel in een gezamenlijke hal), eigen sanitaire voorzieningen, meters voor gas, elektra en water.

1.61 kelder:

het beneden peil gelegen gedeelte van een gebouw.

1.62 kwetsbare objecten:

de objecten als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijnde:

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor de dagopvang van minderjarigen.
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak (b.v.o.) van meer dan 1500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal b.v.o. van meer dan 2000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.63 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.64 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.65 medische dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van (para)medische zorg zoals medische praktijk- en onderzoeksruimten, laboratoria, E-health, dagbehandeling, EHBO, poliklinische zorg en welzijnszorg en daarmee vergelijkbare diensten.

1.66 natuurinclusieve landbouw

vorm van duurzame landbouw die uitgaat van voedsel- en ecosystemen die optimaal gebruik maken van de natuurlijke omgeving en deze vorm van landbouw integreert in de bedrijfsvoering.

1.67 niet zelfstandige horeca:

horeca die een functionele relatie heeft met de in de bestemmingsomschrijving genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ondergeschikt en ondersteunend is aan die hoofdfunctie.

1.68 nutsvoorzieningen:

gebouwde dan wel ongebouwde en/of ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen, ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening, warmte-koude opslag of het (tele)communicatie-verkeer.

1.69 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.70 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen.

1.71 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.72 overig bouwwerk:

bouwwerk, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde.

1.73 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand, niet zijnde een luifel.

1.74 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.75 praktijkruimte:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard te vergelijken gebied.

1.76 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, wasserette, schoonheidsinstituut, pedicure, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor en afhaalpunten (van goederen voor particulieren), met uitzondering van seksinrichtingen.

1.77 richtwaarde:

richtwaarde als bedoeld in artikel 5.1, lid 3 van de Wet milieubeheer en zoals uitgewerkt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen ten aanzien van het niveau van het plaatsgebonden risico (PR).

1.78 risicovolle inrichting:

1. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarbij op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
2. een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, waarop het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) van toepassing is.

1.79 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.80 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.81 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versproducten zoals groente, brood, zuivel en vleeswaren - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.82 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, constructies en objecten voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en andere, met de hiervoor genoemde gelijk te stellen bouwwerken, constructies en objecten.

1.83 terras:

een buiten het gebouw liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.84 tijdelijk toegestaan bouwwerk:

een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is of mag worden opgericht krachtens een omgevingsvergunning waarbij is bepaald dat het bouwwerk uitsluitend aanwezig mag zijn gedurende de in de omgevingsvergunning genoemde periode.

1.85 tunnel:

Een ondergronds infrastructureel voor mensen toegankelijk bouwwerk om tussen twee punten transport, passage of communicatie mogelijk te maken.

1.86 uitbouw:

een uitbreiding van een hoofdgebouw op maaiveldniveau, met een rechtstreekse verbinding vanuit het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.87 verblijfsgebied:

openbaar toegankelijk gebied dat is bestemd voor (de aanleg en instandhouding van) erfontsluitingswegen, pleinen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, (openbare) nutsvoorzieningen, waterlopen en -partijen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, overig straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen.

1.88 verblijfsruimten:

de ruimten als bedoeld in artikel 1.1 van het Besluit geluidhinder, zijnde:

- a. leslokalen en theorielokalen van onderwijsgebouwen;
- b. onderzoeks- en behandelingsruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- c. onderzoeks-, behandelings-, recreatie-, en conversatieruimten, alsmede woon- en slaapruidten van verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- d. theorievaklokalen van onderwijsgebouwen;
- e. ruimten voor patiëntenhuisvesting, alsmede recreatie- en conversatieruimten van ziekenhuizen en verpleeghuizen.

1.89 verdieping:

iedere voor mensen toegankelijke ruimte in een gebouw die is gesitueerd boven de ruimte(en) op de begane grond.

1.90 vervangende nieuwbouw:

een nieuw te bouwen woongebouw of ander gebouw met appartementen welke dient ter vervanging van de op die locatie voorheen aanwezige en ten behoeve van deze nieuwbouw gesloopte woonbebouwing en een met die voorheen aanwezige bebouwing vergelijkbare bouwmassa heeft.

1.91 voedselbos

vorm van agroforstry gekenmerkt door onderhoudsarme, duurzame, plantaardige voedselproductie op basis van bosesystemen, waarbij fruit- en notenbomen, struiken, vaste planten en klimmers geïntegreerd worden en waarvan de opbrengsten nuttig zijn voor de mens.

1.92 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.93 voorgevelrooilijn:

de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, die zoveel mogelijk aansluit bij de ligging van - een deel van de - voorgevels van de bestaande bebouwing.

1.94 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.95 vuurwerk:

vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit.

1.96 vuurwerkbedrijf:

inrichting of bedrijf voor de vervaardiging, verwerking en/of opslag van vuurwerk en/of groothandel in vuurwerk.

1.97 vuurwerkbesluit:

besluit houdende regels met betrekking tot consumenten- en professioneel vuurwerk;

1.98 warmte-koude opslag:

energievoorziening in de vorm van het opslaan van warmte en/of koude in de bodem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater om gebouwen te verwarmen in de winter en/of af te koelen in de zomer.

1.99 winkel:

een gebouw of een gedeelte daarvan dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is als ruimte voor detailhandel, eventueel met bijbehorende kantoorruimte, en/of ambacht en/of magazijn.

1.100 woning:

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

1.101 wooneenheid:

Een gebouw, dat één of meer woningen bevat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.102 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van administratieve, creatieve, intellectuele, digitale dan wel informatietechnische diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advocaten-, advies-, accountants- en ingenieursbureaus met een beperkt publieksgerichte functie.

1.103 zendmast:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk:

tussen de voorgevel en de achtergevel, gemeten ter hoogte van het peil.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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.

2.5 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.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 minimum/maximum bebouwingspercentage:

het aangegeven bebouwingspercentage moet worden berekend over het gehele bouwperceel, met inbegrip van de buiten de bouwgrens gelegen gronden. Voor de berekening blijven bouwwerken gelegen beneden peil buiten beschouwing.

2.8 bruto vloeroppervlak van een gebouw (b.v.o.):

de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van de ruimten van een gebouw met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige ruimten.

2.9 verkoopvloeroppervlak van een gebouw (v.v.o.):

de totale overdekte vloeroppervlakte die voor het publiek geheel of grotendeels toegankelijk is, bestemd en feitelijk ingericht voor de verkoop en uitstalling van goederen.

2.10 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

de gemeten vloeroppervlakte tussen de dragende muren van de ruimte of groep van ruimtes in een woning, wooneenheid of appartement.

2.11 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.12 buitenwerks gevelvlak van een bouwwerk:

Het gedeelte van het bouwwerk dat, voorzover van wanden voorzien, van buitenaf zichtbaar is. Voor bouwwerken die niet of niet aan alle zijden door wanden omsloten worden, wordt de loodrechte projectie van de dakrand op het maaiveld als buitenwerks gevelvlak aangemerkt.

2.13 de afstand tot de perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.14 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.15 inhoud minimum bergingsopgave hemelwater

het grondoppervlak van de te realiseren bebouwing vermenigvuldigd met het aantal millimeters bergingsopgave, uitgedrukt in kubieke meters (.. $\text{m}^2 \times 0,02 \text{ m}$ of $0,04 \text{ m} = \dots \text{m}^3$), waarbij als volgt wordt gerekend:

- hoofdregel: grondoppervlak te realiseren bebouwing $\times 0,02 = \text{m}^3$ bergingsopgave;
- bij vervangende nieuwbouw met een groter grondoppervlak dan de oorspronkelijke bebouwing: grondoppervlak oorspronkelijke bebouwing $\times 0,02 +$ grondoppervlak uitbreiding $\times 0,04 = \text{m}^3$ bergingsopgave.

2.16 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud, herstel en verbetering van de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, zoals verwoord in de koesteransichten die zijn opgesteld voor de verschillende landschapstypen (bijlage 1), met dien verstande dat voor het plangebied ten oosten van de Usseleresweg de koesteransichten van het landschapstype 'oude hoevenlandschap' (ansicht 1) van toepassing worden verklaard en voor het plangebied ten westen van de Usseleresweg de koesteransichten van het landschapstype 'oude hoevenlandschap- oude erven' (ansicht 2),

met daaraan ondergeschikt:

- a. agrarisch natuurbeheer;
- b. winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
- c. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgas-transportleidingen uitgezonderd);
- d. extensieve recreatie;
- e. hobbymatig houden en/of weiden van dieren;
- f. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen, alsmede andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-schuur', mag een schuur tevens gebruikt worden voor de niet-bedrijfsmatige opslag- en het niet bedrijfsmatig bewerken van goederen en materialen, niet zijnde een inrichting type B of C als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer',

met daarbij behorende:

- i. bouwwerken, daaronder niet begrepen sleufsilo's, voer- en mestsilo's, mestopslagplaatsen, kuilvoerplaten, alsook mestbassins ten behoeve van de energieopwekking door middel van (co-)vergisting;
- j. erven;
- k. terreinen;
- l. (ontsluitings)wegen, in- en uitritten, wandel- en fietspaden en
- m. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 3.4 van deze regels, de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de plankaart aangegeven bouwvlak.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag op gronden die middels de functieaanduiding 'specifieke

vorm van agrarisch - schuur' tevens zijn bestemd voor de instandhouding van een schuur, een schuur aanwezig zijn waarvan:

1. de oppervlakte niet groter mag zijn dan de functieaanduiding;
 2. de goothoogte maximaal 3,5 meter en
 3. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.
- c. Een schuur als bedoeld onder b., mag niet worden verplaatst.

3.2.3 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a. mogen gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de maximum oppervlakte van de nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van de nutsvoorziening niet meer mag bedragen dan 3 meter en de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

3.2.4 *Bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a. mogen bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het maximum oppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning bedraagt 25 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning bedraagt 3 meter.

3.2.5 *Overige, niet eerder genoemde bouwwerken*

In afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a. mogen overige, niet eerder genoemde bouwwerken, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten niet meer mag bedragen dan 8 meter.

3.2.6 *Bestaande bebouwing*

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3 *Specifieke gebruiksregels*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. het gebruik van grond als volkstuin of voor boogkassen;
- c. het winnen van zand;
- d. het houden van een evenement zonder te hebben voldaan aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening, en waarbij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een evenement of een melding daarvan, getoetst wordt aan de beleidsregel 'Toetsingskader voor evenementenvergunningen', zoals deze beleidsregel geldt op het moment van de aanvraag of op het moment van de melding.

3.4 **Regels ter bescherming van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen**

3.4 *Regels ter bescherming van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen*

3.4.1 *Sloopverbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder, of in afwijking van een

omgevingsvergunning, bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

3.4.3 Toepassingscriteria

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

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

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van bomen en singels;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m².
- b. Voor gronden die zijn gelegen op een afstand van minder dan 50 meter vanaf gronden met de bestemming Natuur geldt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 2. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 3. het leggen van drainagebuizen.
- c. De onder a en b van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
- e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a en b van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2), met uitzondering van: garagebedrijven, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en benzineservicestations, met daaraan ondergeschikt:
 1. kantoorruimte als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 30 % van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het wonen, indien en voorzover op grond van lid 4.1 sub c. en lid 4.2.2 van deze planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
 3. mantelzorg, indien en voorzover op grond van lid 4.1 sub c. en lid 4.2.2 van deze planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën tot en met 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2), met uitzondering van garagebedrijven, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en benzineservicestations.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 01' is een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan, zoals is genoemd in de Lijst van specifieke bestemmingen van de bij deze regels behorende lijst van specifieke bestemmingen (bijlage 3).

met de daarbij behorende

- e. bouwwerken,
- f. erven,
- g. terreinen en
- h. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding .

4.2 Bouwregels

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 4.4, de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

4.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag bij de bouw van gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, de aangegeven bouwhoogte niet worden overschreden.
- c. Per bouwvlak is de bouw van één bedrijfswoning toegestaan.
- d. Bedrijfswoningen dienen vrijstaand te worden gebouwd.
- e. De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m³ en de goothoogte maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat bij het bepalen van de inhoud van de bedrijfswoning, de in de bedrijfswoning aanwezige ruimten die ten dienste staan van het bedrijf onverkort meetellen.
- f. Voor bestaande bedrijfswoningen, die onderdeel uitmaken van een (groter) hoofdgebouw, geldt dat zij mogen worden gehandhaafd, vernieuwd en vergroot, met dien verstande dat voor die bedrijfswoningen een afwijkende maximale inhoudsmaat van toepassing is van 750 m³.
- g. Per bouwvlak mogen bij bedrijfswoningen behorende bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Voor

bij bedrijfswoningen behorende bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per wooneenheid mag bedragen, dat de toegestane maximale goothoogte 3 meter en -in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid- de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

4.2.3 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

4.2.4 *Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken*

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, mag maximaal 5 meter bedragen.

4.2.5 *Bestaande bebouwing*

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a., 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

4.3 *Afwijken van de bouwregels*

4.3 *Afwijken van de bouwregels*

4.3.1 *Omschrijving bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.1, onder a, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één of ten hoogste twee categorieën hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 4.1 op die locatie toegestane bedrijven;
- b. 4.2.2, onder c, voor het inpandig splitsen van een bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen, indien dit hoofdgebouw een inhoudsmaat heeft van meer dan 1000 m³, met dien verstande dat de inhoud hierbij niet mag worden vergroot en dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, moet worden gehandhaafd.
- c. 4.2.2, onder e, voor het vergroten van een bedrijfswoning tot ten hoogste de inhoud van het oorspronkelijk hoofdgebouw, waarvan de woning een onderdeel vormt, met dien verstande dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, moet worden gehandhaafd;
- d. 4.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- e. 4.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter.

4.3.2 *Nadere voorwaarden*

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

4.4 Regels ter bescherming van cultuurhistorische gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen

4.4.1 Sloopverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

4.4.3 Toepassingscriteria

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij dit ter plaatse met een functieaanduiding is toegestaan;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan in een bedrijfswoning.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.1, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 2 van deze regels dan wel is genoemd in één of ten hoogste twee categorieën hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid

- 4.1, op die locatie toegestane bedrijven.
- b. 4.5, onder b. voor de opslag van goederen op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven, binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens waarbij de voorwaarde geldt dat de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

4.6.2 Nadere voorwaarden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.6.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

- a. dag- of verblijfsrecreatie, bedrijven uit de categorie 1 voorkomend binnen de hoofdgroepen Maatschappelijk, Horeca, Cultuur en ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2), in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, voormalig bedrijfsgebouw binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
1. het betreffende gebouw tenminste vijf jaar (niet wederrechtelijk) in gebruik is geweest voor bedrijfsdoeleinden;
 2. de functiewijziging ook met vervangende nieuwbouw gepaard kan gaan, indien het bedrijfsgebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel;
 3. de functiewijziging betrekking kan hebben op maximaal 300 m² gebruiksvloeroppervlakte;
 4. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, de vestiging van andere dan de in de aanhef van dit lid bedoelde bedrijven toe te staan, mits die bedrijven naar hun aard vergelijkbaar zijn met de binnen de genoemde hoofdgroepen toegestane bedrijven uit de categorie 1, en gelet op hun invloed op hun omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 5. de exploitatie van een hotel, café/bar, c.q. de exploitatie van een partycentrum niet is toegestaan.
- b. door het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen na beëindiging van de bedrijfsvoering van het bedrijf, met dien verstande dat:
1. de wijziging zich niet kan uitstrekken tot een groter gebied dan het bestaande erf;
 2. de wijziging er niet toe kan strekken dat het aantal woningen op het erf toeneemt;
 3. de wijziging er niet toe mag leiden dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden beperkt.

4.7.2 Nadere voorwaarden

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.7.1, worden de in artikel 23.2 genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

Artikel 5 Bedrijf - Kwekerij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Kwekerij aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een kwekerijbedrijf, met daarbij behorende

- a. bouwwerken,
- b. erven,
- c. terreinen en
- d. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Bedrijf-Kwekerij' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. boogkassen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte voor boogkassen bedraagt 3 meter;
- c. overige bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij:
 1. de maximum bouwhoogte bedraagt 6 meter;
 2. de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

5.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.2. en 5.2.5. gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

5.2.5 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, mag maximaal 3 meter bedragen.

5.2.6 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven, anders dan de kwekerij;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, detailhandel, horeca, zelfstandige kantoren en een seksinrichting.

Artikel 6 **Bos**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor de houtproductie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikt:

- a. extensieve recreatie,
- b. (openbare) nutsvoorzieningen,
- c. infrastructurele voorzieningen zoals faunapassages (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd),
- d. de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
- e. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 *Algemeen*

- a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.

6.2.2 *Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

6.2.3 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

6.2.4 *Bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning*

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 mogen bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het maximum oppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning niet meer mag bedragen 3 meter.

6.2.5 *Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken*

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 mogen overige, niet eerder genoemde bouwwerken zoals erf- en terreinafscheidingen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter en enkel gebouwd mogen worden op de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, als afscheiding van het bestemmingsvlak met de in dit artikel genoemde bestemming, naar aangrenzende gronden met een andere bestemming.

6.2.6 *Bestaande bebouwing*

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 onder a. voor de bouw van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter.

6.3.2 Nadere voorwaarden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag van mest, hooibalen, zand, stenen of andere goederen op onbebouwde gronden.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels;
 - 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 - 5. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - 6. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - 7. het leggen van drainagebuizen.
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
- e. de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
- f. Voorzieningen ten behoeve van de geluidwering, zoals geluidschermen en geluidwallen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen, straatmeubilair en andere werken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Groen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 7.1.

7.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

7.2.3 Bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning bedraagt 25 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning bedraagt 3 meter.

7.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.

7.2.5 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 en 7.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. gebruik voor parkeren of als parkeerterrein buiten de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 8 Maatschappelijk - Religie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. congres- en vergaderaccomodaties;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;

met de daarbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, kunstobjecten, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

- a. op de voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 8.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 8.4 de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarbij voor het bouwen van een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:
 - 1. de maximum inhoud bedraagt 750 m³;
 - 2. de maximum bouwhoogte bedraagt 9 meter;
 - 3. de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het maximum oppervlakte bedraagt in totaal 250 m²;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

8.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter.

8.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 8 meter;

- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

8.2.6 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4 en 8.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 bevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 8.2.2, onder c, en toestaan dat de afstand tussen hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen minder dan 3 meter bedraagt;
 - 2. lid 8.2.2, onder d, voor het toestaan van een hogere goothoogte voor een bedrijfswoning tot maximaal 6 meter;
- b. De afwijkingen, zoals genoemd onder lid a., worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de brandveiligheid, de externe veiligheid, en de rampenbestrijding;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.2 Nadere voorwaarden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 8.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

8.4 Regels ter bescherming van cultuurhistorische gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen

8.4 Regels ter bescherming van cultuurhistorische gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen

8.4.1 Sloopverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

8.4.3 Toepassingscriteria

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;

2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een horecabedrijf;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het terrein niet noodzakelijk is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Maatschappelijk - Zorgboerderij

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - Zorgboerderij" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een maatschappelijke voorziening voor het bieden van zorg in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten (zorgboerderij) waarbij wonen ten behoeve van deze functie is toegestaan;
- b. de verkoop van op het betreffende perceel geteelde of gefokte en/of verwerkte producten, met dien verstande, dat het brutovloeroppervlak van de verkoopruimte niet meer dan 100 meter² mag bedragen;
- c. houtwallen en boomsingels;
- d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, wegen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Maatschappelijk - Zorgboerderij" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 9.1.
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 9.4 de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" mag de goothoogte niet worden overschreden;
- d. voor hoofdgebouwen geldt een minimale afstand tot de perceelsgrenzen van 3 meter.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het maximum oppervlakte bedraagt in totaal 350 m²;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

9.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter.

9.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

9.2.6 *Bestaande bebouwing*

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4 en 9.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2, onder d, en toestaan dat de afstand tussen hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen minder dan 3 meter mag bedragen.
- b. De afwijkingen, zoals genoemd onder lid a., worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de woonsituatie;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de brandveiligheid, de externe veiligheid, en de rampenbestrijding;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.3.1 *Nadere voorwaarden*

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 9.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

9.4 **Regels ter bescherming van cultuurhistorische gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen**

9.4.1 *Sloopverbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

9.4.2 *Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

9.4.3 *Toepassingscriteria*

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 - 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, dit behoudens detailhandel, zoals genoemd in lid 9.1, onder b;
- b. Opslag op onbebouwde gronden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Basisbestemming

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden;
- b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
- c. in- en uitritten en wandel- en fietspaden;
- d. extensieve recreatie is toegestaan, mits de onder a genoemde waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- e. natuurinclusieve landbouw, hieronder ook begrepen extensieve vormen van beweiding door vee, is toegestaan, mits deze een bijdrage levert aan de onder a. genoemde waarden, en deze waarden niet worden geschaad.
- f. (de aanleg van) voedselbossen, alsmede agroforestry is toegestaan, mits deze een bijdrage leveren aan de onder a. genoemde waarden, en deze waarden niet worden geschaad.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 10.1.
- b. Op gronden die middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' tevens zijn bestemd voor de instandhouding van een schuur, mag een schuur aanwezig zijn waarvan:
 1. de oppervlakte niet groter mag zijn dan de functieaanduiding;
 2. de goothoogte maximaal 3,5 meter en
 3. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.
- c. Een schuur als bedoeld onder b., mag niet worden verplaatst.

10.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan.

10.2.3 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

- b. De maximale bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter.
- a. De maximale bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken bedraagt 2 meter.

10.2.4 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 10.2.1, 10.2.2, en 10.2.3 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

10.3 Gebruiksregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' mag op het adres Harberinksweg 59, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.4, een bestaand gebouw worden gebruikt voor bewoning.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch-schuur" op het adres Harberinksweg 59 voor bewoning, indien deze functie, na de inwerkingtreding van dit plan, voor een aaneengesloten periode van zes maanden, is beëindigd;
- b. gebruik van gronden en/of bouwwerken buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-schuur' ten behoeve van de bij de functie wonen behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en/of tuin;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten;
- d. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen;
- e. het kunstmatig bemesten van gronden met meststoffen en/of gebruik van kunstmest en/of het injecteren van gronden met mest;
- f. het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van bomen en singels;
 - 2. het scheuren van grasland;
 - 3. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 5. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 - 6. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - 7. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - 8. het leggen van drainagebuizen.
- b. De onder a bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
- d. Aan de onder a. genoemde omgevingsvergunning kan de voorwaarde worden verbonden, dat er wordt herplant.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt,

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. busbanen en bussluizen;
- c. faunapassages.

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoalsals straatmeubilair, bruggen en viaducten,
- e. terreinen en
- f. voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zoals geluidschermen en geluidwallen.

De voor Verkeer bestemde wegen bestaan uit 2 rijstroken, tenzij door middel van een dwarsprofiel anders in het plan is aangegeven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Verkeer aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 11.1.
- b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 11.2.1 onder a, 11.2.2 en 11.2.3, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

11.2.2 Bouwwerken

- a. De bouwhoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 meter bedragen.

11.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

11.2.4 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 11.2.1, 11.2.2 en 11.2.3, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

Artikel 12 Verkeer - Zandweg

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Zandweg aangewezen gronden zijn bestemd voor onverharde wegen en paden, met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen als groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor (openbare) nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Verkeer - Zandweg aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 12.1.
- b. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1 onder a, 12.2.2 en 12.2.3, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken

De bouwhoogte van bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.

12.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

12.2.4 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 12.2.1, 12.2.2 en 12.2.3 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

12.3 Specifieke gebruiksregels

De voor Verkeer - Zandweg aangewezen gronden mogen niet worden verhard, met dien verstande dat zij halfverhard mogen zijn, indien zij reeds halfverhard waren op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in één woning door één huishouden, met daaraan ondergeschikt:

- a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis dat is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 2) in de categorie 1 met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan, met de daarbij behorende:
 - d. bouwwerken,
 - e. erven,
 - f. tuinen,
 - g. terreinen en
 - h. voorzieningen, zoals bergingen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

- a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 13.1.
- b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 13.2.6de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

13.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. Binnen een bouwvlak mag maximaal één woning aanwezig zijn, tenzij door middel van een aanduiding anders is aangegeven.
- c. Binnen een bouwvlak mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen.
- e. Indien de inhoud van een bestaande woning meer bedraagt dan 1000 m³, dan mogen er maximaal twee woningen aanwezig zijn, mits de inhoud in gelijke delen wordt verdeeld.
- f. De goothoogte van een woning mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen.
- g. Woningen mogen niet worden verplaatst.
- h. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag, bij een omvang van het bestemmingsvlak tot 250 m², maximaal 75 m² en bij een bestemmingsvlak met een omvang vanaf 250 m², niet meer dan 30 % van de omvang van het bestemmingsvlak, met een maximum van 100 m² bedragen per wooneenheid;
 2. de bouw van bijbehorende bouwwerken en bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van het hoofdgebouw, is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
 3. de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
 4. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter ;
 5. bijbehorende bouwwerken mogen niet worden samengevoegd of verplaatst, indien de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel groter is dan de oppervlakte die

- ingevolge het bepaalde onder i sub 1 van dit lid is toegestaan;
6. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid;
 7. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

13.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 13.2.2 en 13.2.4 geldt voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter.

13.2.4 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1,5 meter voor de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

13.2.5 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a, 13.2.2, 13.2.4 en 13.2.4, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

13.2.6 Slopen

- a. Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend in de volgende gevallen:
 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm.
- e. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 ten behoeve van:

- a. het vergroten van de inhoud van een voormalige agrarische bedrijfswoning met de inhoud van de in hetzelfde gebouw aanwezige voormalige agrarische bedrijfsruimte, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van de wooneenheid en het bedrijfsgedeelte niet mag worden vergroot, het aantal woningen niet mag toenemen en de karakteristiek van het gebouw, bepaald door bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet in onevenredige mate mag worden aangetast
- b. de inpandige splitsing van een wooneenheid in maximaal twee woningen, indien de inhoud van dit hoofdgebouw meer bedraagt dan 1000 m³, met dien verstande dat de inhoud in gelijke delen wordt verdeeld en met dien verstande dat de karakteristieke vorm van het gebouw, bepaald door de bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet mag worden aangetast.
- c. het verplaatsen van woningen binnen het bouwvlak.
- d. de bouw van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak;
- e. de bouw van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied;
- f. het verplaatsen of samenvoegen van bijbehorende bouwwerken, in het geval de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bestemmingsvlak groter is dan de oppervlakte die ingevolge het bepaalde in 13.2.2 is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd;
- g. het wijzigen van een bestaand, waardevol bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke waarde van het gebouw, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.3.2 Nadere voorwaarden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 13.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogen worden gebruikt, een medegebruik voorzover dit betrekking heeft op een oppervlakte groter dan het gebruik van meer dan 49 procent van de som van de gebruiks vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bouwwerken en groter dan 150 m²;
- b. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor ieder vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.1 onder a., ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis, dat is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2).
- b. lid 13.1 onder a. ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een

bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 2. van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 13.1 op die locatie toegestane bedrijven;

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Omschrijving

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatie, bedrijven uit de categorie 1 voorkomend binnen de hoofdgroepen Maatschappelijk, Horeca, Cultuur en Ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, gebouw binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. het betreffende gebouw tenminste vijf jaar (niet wederrechtelijk) in gebruik is geweest voor bedrijfsdoeleinden;
 2. de functiewijziging ook met vervangende nieuwbouw gepaard kan gaan, indien het bestaande bedrijfsgebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel, onder de voorwaarde dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte vierkante meters kan worden teruggebouwd met een maximum van 150 m²;
 3. voor plannen die voorzien in de realisatie van recreatieverblijven (boerenappartementen) geldt dat er maximaal 3 recreatieverblijven mogen worden gerealiseerd en elk recreatieverblijf een gebruiksvloeroppervlakte heeft van niet meer dan 65 m²;
 4. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, de vestiging van andere dan de in de aanhef van dit lid bedoelde bedrijven toe te staan, mits die bedrijven naar hun aard vergelijkbaar zijn met de binnen de genoemde hoofdgroepen toegestane bedrijven uit categorie 1 en die bedrijven, gelet op hun invloed op hun omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 5. de exploitatie van een hotel, café/bar, c.q. de exploitatie van een partycentrum niet is toegestaan.
- b. ten behoeve van het wonen in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, waardevol voormalig (bedrijfs)gebouw, met dien verstande dat:
 1. een woonfunctie slechts wordt toegekend, indien het gebouw een inhoud heeft van minimaal 450 m³;
 2. de karakteristieke waarde van het gebouw door de nieuwe functie niet mag worden aangetast;
 3. de inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 4. overige op het erf voorkomende voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken, tenzij zij van belang zijn voor het behoud van het karakter van het erf.
- c. door het verwijderen van de verbeelding van een functie-aanduiding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- d. door het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat bouwgrenzen met niet meer dan 20 meter mogen worden verschoven.

13.6.2 Nadere voorwaarden

Bij toepassing geving van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13.6.1 sub a, b en d gelden tevens de nadere voorwaarden van artikel 23.2.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

14.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

14.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 14.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

14.6.1

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

1. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen;
2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
3. Het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
4. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen; egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

14.6.2

Het in 14.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden

6. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
7. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
8. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
9. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reed verleende omgevingsvergunning.

14.6.3

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

14.6.4

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 14.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

In afwijking van het bepaalde elders in deze regels zijn de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsverbindingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming(en) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bovengrondse hoogspanningsverbinding geldt een maximum bouwhoogte van 50 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2, onder a en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding,
- b. hierdoor geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende hoogspanningsverbinding, en
- c. er vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder(s).

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze dubbelbestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van onbebouwde gronden als permanente opslag-, stort- of bergplaats.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
 3. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- en weghoogte.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de hoogspanningsverbinding betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoogspanningsverbinding en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wordt het advies ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het verwijderen van de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding", indien er sprake is van het verwijderen dan wel het permanent buiten gebruik stellen van de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. het wijzigen van de situering van de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanningsverbinding", indien er sprake is van het verplaatsen van een bestaande hoogspanningsverbinding.

15.7 Nadere voorwaarden

- a. Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15.3, worden de in artikel 22.2 genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.
- b. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15.6, worden de in artikel 23.2 genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming "Waarde-Archeologie" voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 16.1.

16.2.2 Bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken op de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van bouwwerken met een bodemverstoring tot 40 cm beneden maaiveld gelden geen beperkingen ten opzichte van de bouwregels behorende bij de daar voorkomende bestemming(en);
- b. voor het bouwen van bouwwerken met een bodemverstoring van 40 cm en dieper beneden maaiveld kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen indien op basis van een archeologisch rapport wordt aangetoond dat:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
 3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.

16.2.3 Uitzondering

- a. Het bepaalde in lid 16.2.2 is niet van toepassing op het vervangen, vernieuwen of veranderen van bestaande bebouwing, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.
- b. Bij de in lid 16.2.2 genoemde omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de grond ter plaatse reeds zodanig is geroerd dat er feitelijk geen sprake meer kan zijn aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

16.2.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.2.2 één of meerdere van de hierna genoemde voorwaarden verbinden indien uit het in lid 16.2.2 bedoelde rapport blijkt dat door het verlenen van de omgevingsvergunning archeologische waarden zullen worden verstoord:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen overeenkomstig een daartoe door burgemeester en wethouders vastgesteld Programma van Eisen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

16.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is het uitvoeren van de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden alleen toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning:
 - 1. het ophogen van de bodem;
 - 2. het verlagen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap.
- b. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is het uitvoeren van de hierna genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, voor zover deze dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld, alleen toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning:
 - 1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
 - 2. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
 - 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 - 5. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - 6. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 7. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 - 8. het aanbrengen van funderingen op een andere wijze dan door het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het indrijven van objecten in de bodem;
 - 9. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 - 10. bomen en/of diepwortelende beplanting aan te brengen;
 - 11. alle overige werken of werkzaamheden die de aanwezige archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten.

16.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

- a. De in lid 16.3.1 genoemde omgevingsvergunningen zijn niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud, gebruik of beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 - 3. worden uitgevoerd in het kader van onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijke archeologische vindplaatsen.
- b. Bij de in lid 16.3.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de grond ter plaatse reeds zodanig is geroerd dat er feitelijk geen sprake meer kan zijn aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

16.3.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

- a. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.3.1 wordt verleend, dient door de aanvrager een archeologisch onderzoeksrapport te worden overgelegd waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord in voldoende mate zijn vastgelegd, en;
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
 - 3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn.
- b. Indien uit het onder a genoemde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders na advies van de regio-archeoloog één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

16.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

16.4.1 Slopen van een bouwwerk

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken op of in gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie" alleen toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.

16.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

- a. De in lid 16.4.1 genoemde omgevingsvergunning is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden tot 30 cm boven maaiveld.
- b. Bij de in lid 16.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien de grond ter plaatse reeds zodanig is geroerd dat er feitelijk geen sprake meer kan zijn aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

16.4.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

- a. Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 16.4.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
- b. Aan de omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 16.4.1, kunnen burgemeester en wethouders de regel verbinden dat indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van archeologische waarde worden aangetroffen, in het belang van de archeologische monumentenzorg, hiervan terstond melding wordt edaan bij burgemeester en wethouders

tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van archeologische waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gedaan bij burgemeester en wethouders, die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende regels kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de karakteristieke openheid, de bodemgesteldheid, archeologische waarden en het reliëf van essen.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde elders in deze planregels mag op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch' niet worden gebouwd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 en toestaan dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden en aan de karakteristiek van de es (openheid) geen onevenredige afbreuk wordt gedaan.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch' om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen van de bodem;
 2. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 8. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 9. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden in het terrein kunnen aantasten;
 10. het planten van bomen of struiken.
- b. Het onder a bedoelde verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de gronden betreffen, of die reeds is uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.
- c. De vergunning mag slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en de karakteristieken van de es (openheid).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Algemene bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

19.1.1 Bouwregels

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen is toegestaan, is het tevens mogelijk deze gebouwen geheel of gedeeltelijk te onderkelderen of van een onderbouw te voorzien, met dien verstande dat:

- a. de bovenkant van de vloer van de kelder of onderbouw maximaal 3 meter onder het peil mag zijn gelegen;
- b. onderkelderen slechts is toegestaan tussen de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw.

19.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1.1:

- a. voor het onderkelderen van gebouwen met een kelder of onderbouw waarvan de bovenkant van de vloer tot maximaal 5 meter onder het peil is gelegen;
- b. voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen met een kelder of onderbouw tot maximaal 3 meter vanuit de boven het peil gelegen buitenwerkse gevelvlakken van het gebouw;
- c. voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen met een geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van parkeren op eigen terrein, indien dit uit een oogpunt van functionaliteit en veiligheid noodzakelijk is.

19.2 Algemene bouwregels ter bescherming van bomen

Daar waar ingevolge het bepaalde in deze planregels het bouwen of verbouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan in de directe nabijheid van op grond van de Algemene plaatselijke verordening beschermde bomen, betrekken burgemeester en wethouders bij de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning de als uitwerking van de algemene plaatselijke verordening vastgestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

20.2 Verbod op verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor de verkoop, opslag, groothandel, verwerking en/of vervaardiging van vuurwerk.

20.3 Verbod op geluidzoneringsplichtige inrichtingen

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als geluidzoneringsplichtige inrichtingen.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor het gebruik van gronden en de daarop aanwezige bouwwerken die zijn gelegen op een gezoneerd industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

20.4 Verbod op risicovolle inrichtingen

- a. Voor zover dit in de regels van de in het plan voorkomende bestemmingen en aanduidingen niet reeds expliciet is genoemd, is het verboden om de in dit plan begrepen gronden en de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken als risicovolle inrichting.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor reeds aanwezige risicovolle inrichtingen waarvoor in dit plan een passende planologische regeling is opgenomen.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Geluidzones

21.1.1 geluidzone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" mogen op gronden gelegen binnen deze zone, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidsgevoelige terreinen worden aangelegd.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet:
 1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het gezoneerde industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidsgevoelige terreinen niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 2. indien burgemeester en wethouders ten behoeve van de bouw van de woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen of aanleg van geluidsgevoelige terreinen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een maatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
 4. indien de naar het gezoneerde industrieterrein gekeerde gevel van de woning of van het andere geluidsgevoelige gebouw voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A)).
- c. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:
 1. het wijzigen van de geluidzone - industrie, waarbij aangetoond dient te worden dat de geluidsbelasting in het gebied dat ophoudt deel uit te maken van de geluidzone - industrie lager is dan 50 dB(A);
 2. het opheffen van de geluidzone - industrie, met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken industrieterrein zodanig is gewijzigd dat het geen gezoneerd industrieterrein meer is.

21.2 Overige zones

21.2.1 archeologisch onderzoeksgebied a

- a. Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" mogen, in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, geen bouwwerken worden gebouwd en/of werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die een bodemverstoring veroorzaken dieper dan 50 cm onder het maaiveld en met een bodemverstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor de bouw van bouwwerken en/of uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden ten behoeve van de daar voorkomende bestemming(en), indien uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel indien daardoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van de aanwezige archeologische waarden.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afzien van het laten uitvoeren van archeologisch vooronderzoek als bedoeld onder b indien zij van oordeel zijn dat door bodemingrepen het terrein ter plaatse reeds zodanig is verstoord dat er redelijkerwijs geen sprake meer is van mogelijke aantasting van archeologische waarden.
- d. Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

1. de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied a" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toe te kennen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie archeologische waarden aanwezig zijn waarvoor op grond van de Erfgoedwet in het bestemmingsplan een beschermende bestemmingsregeling dient te worden opgenomen.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Omschrijving bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van dit plan:

- a. voor het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 10%, met dien verstande dat geen afwijkingen zijn toegestaan ten aanzien van in het plan opgenomen:
 - 1. maximum inhoudsmaten van bedrijfswoningen, woningen en recreatiewoningen;
 - 2. maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen en bedrijfswoningen.
- b. voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals wachthuisjes, alsmede telefooncellen en toiletgebouwtjes met dien verstande dat de inhoud per bouwwerk maximaal 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
- c. voor wat betreft geringe afwijkingen ten opzichte van bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat in verband met ingekomen bouwplannen het wenselijk of noodzakelijk is de bouwgrenzen te overschrijden, mits die afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. voor het bouwen van overige antennes, zend- en sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

22.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 22.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt richtinggevend (bijlage 1), met dien verstande dat voor het plangebied ten oosten van de Usseleresweg de koesteransichten van het landschapstype 'oude hoevenlandschap' (ansicht 1) van toepassing worden verklaard en voor het plangebied ten westen van de Usseleresweg de koesteransichten van het landschapstype 'oude hoevenlandschap- oude erven' (ansicht 2);
- b. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
- c. (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de wijziging mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Omschrijving bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen:

- a. voor het aanpassen van de lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) van deze regels ten behoeve van het verschuiven van soorten bedrijven en/of voorzieningen naar een lagere of hogere categorie, indien dit uit een oogpunt van milieuhygiëne dan wel als gevolg van technische ontwikkelingen wenselijk of noodzakelijk is;
- b. voor het wijzigen van de lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) van deze regels door het aanvullen met nieuwe bedrijven of voorzieningen en/of het verwijderen van bestaande bedrijven of voorzieningen. Indien bedrijven of voorzieningen in de lijst worden opgenomen, worden zij gerangschikt onder die categorie, waarmee zij, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving het meest vergelijkbaar zijn;
- c. voor een wijziging in de situering van bestemmingsgrenzen en bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen wenselijk of noodzakelijk zijn, mits de bestemmingsgrenzen of bouwgrenzen niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- d. voor het wijzigen van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met ten hoogste 20%; met dien verstande dat geen wijzigingen zijn toegestaan ten aanzien van in het plan opgenomen:
 1. maximum inhoudsmaten van bedrijfswoningen, woningen en recreatiewoningen
 2. maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen en bedrijfswoningen.
- e. voor het binnen een bestemmingsvlak verplaatsen van objecten met de functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- schuur', over een afstand van maximaal 20 meter met dien verstande dat de bebouwingsregels van genoemde bouwwerken, zoals die ingevolge deze planregels gelden, onverminderd van toepassing blijven;
- f. voor het bouwen van vrijstaande antenne-installaties met een maximale bouwhoogte van 50 meter;
- g. voor het bouwen van zend- en sirenemasten met een maximale bouwhoogte van 50 meter.

23.2 Nadere voorwaarden

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 23.1 worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt richtinggevend (bijlage 1), met dien verstande dat voor het plangebied ten oosten van de Usseleresweg de koesteransichten van het landschapstype 'oude hoevenlandschap' (ansicht 1) van toepassing worden verklaard en voor het plangebied ten westen van de Usseleresweg de koesteransichten van het landschapstype 'oude hoevenlandschap- oude erven' (ansicht 2);
- b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de wijziging mag niet toegepast worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Procedureregels wijziging

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bedoeld in deze regels, gelden de procedureregels zoals voorgeschreven in artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat:

- a. indien het een besluit op aanvraag betreft, burgemeester en wethouders de aanvrager zo nodig in de gelegenheid stellen te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen;
- b. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan met redenen wordt omkleed;
- c. burgemeester en wethouders het besluit tot het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan bekend maken aan de aanvrager en eventuele indieners van zienswijzen.

24.2 Afwegingskader voor afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in deze regels, geldt als voorwaarde dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Parkeren

25.1.1 Parkeerregels algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en / of voor het wijzigen van het gebruik van een gebouw dan wel het wijzigen van het gebruik van een onbebouwd terrein wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw dan wel het onbebouwd terrein in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort respectievelijk op of onder het onbebouwde terrein waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

25.1.2 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover aantoonbaar op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

25.1.3 Beleidsregels

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in de leden 25.1.1 en 25.1.2 wordt getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

25.2 Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de oppervlakte van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in voorzieningen voor het bergen en/of in de bodem infiltreren van hemelwater afkomstig van bebouwing, bij voorkeur in combinatie met drainage.
- b. De onder a genoemde voorzieningen worden gerealiseerd en in stand gehouden op eigen terrein, in, op, aan of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- c. de minimum bergingsopgave als bedoeld onder a bedraagt 0,04 m.
- d. de onder a bedoelde berging of infiltratie van hemelwater dient het (teveel aan) water af te voeren op een voorziening voor de ontvangst van hemelwater in het openbaar toegankelijk gebied;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a indien berging of infiltratie van hemelwater op eigen terrein redelijkerwijs niet op doelmatige wijze mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1 Overgangsbepaling

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.

26.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 26.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

26.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 26.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Overgangsrecht gebruik

26.2.1 Overgangsbepaling

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

26.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 26.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

26.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 26.2.1, na de 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.

26.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 26.2.1 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Usseler Es West".

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Team Ruimtelijke Plannen
Afdeling Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2021, gemeente Enschede

