Regels

bestemmingsplan “Heibloemseweg 7 e.o. te Panningen”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2021-10-14
Plan identificatie: NL.IMRO.1894.BPL0240-VG01
Auteur: tbergs_arvalis

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 13
2 Bestemmingsregels 15
Artikel 3 Agrarisch 15
Artikel 4 Wonen 19
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 24
Artikel 6 Waarde - Archeologie 6 28
3 Algemene regels 32
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 32
Artikel 8 Algemene bouwregels 33
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 35
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 36
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 37
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 40
Artikel 13 Overige regels 41
4 Overgangs- en slotregels 42
Artikel 14 Overgangsrecht 42
Artikel 15 Slotregel 43

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Heibloemseweg 7 e.o. te Panningen van de Gemeente Peel en Maas.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.BPL0240-VG01 met de bijbehorende regels en bijlage 1 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis'.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Heibloemseweg 7 e.o. te Panningen bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.1894.BPL0240-VG01.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 meter van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.7 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw dan wel in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.8 abiotische waarden:

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

1.9 agrarisch:

het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.10 agrarisch bedrijf:

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

1.11 agrarisch bedrijfsmatig gebruik
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 12 NGE.

1.12 agrarisch gebruik
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.13 agrarisch hobbymatig gebruik
het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met omvang van maximaal 12 NGE.

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

1.15 antennedrager:
een antennemast of andere constructie die is bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.16 antenne-installatie:
een installatie die bestaat uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

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

1.18 archeologisch onderzoek:
onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

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

1.20 archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten (resten uit het verleden).

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

1.22 bebouwingslint:
een weg met aan weerszijden een op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' aangegeven zone waarbinnen ruimere mogelijkheden geboden worden voor verschillende ruimtelijke en functionele ontwikkelingen.

1.23 bebouwingsoppervlakte:
het oppervlak van het bouwvlak, bestemmingsoppervlak, dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen mag worden bebouwd.

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

1.25 bed en breakfast:
het bedrijfsmatig, ondergeschikt aan de woonfunctie en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

1.26 bedrijf:
een inrichting of instelling die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten - met uitzondering van beroepen aan huis -, daaronder niet begrepen een seksinrichting of een daaraan gerelateerde activiteit.

1.27 bedrijf aan huis:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

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

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

1.30 begane grond:
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.

1.31 beroep aan huis:
een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, welke zijn opgenomen bijlage 1 bij de regels.

1.32 bestaand:
situatie ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.33 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.34 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.35 bevoegd gezag:
bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.36 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, met uitzondering van een overkapping.

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

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

1.39 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

1.41 bouwvlakgrens:
de grens van een bouwvlak.

1.42 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten en waarbinnen silo's en waterbassins dienen en verhardingen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Indien twee of meer bouwvlakken middels de aanduiding 'relatie' op de verbeelding aan elkaar zijn gekoppeld gelden deze bouwvlakken gezamenlijk als één bouwvlak.

1.43 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.

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

1.45 cultuurhistorische waarde:
de waarde die aan een natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied is toegekend en wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat natuurobject, gebouw, bouwwerk of gebied.

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

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

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

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

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

1.51 egaliseren:
het vlak of gelijk maken van de grond.

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

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

1.54 evenement:
elk voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak die een bijdrage levert aan het culturele, sociale en/of sportieve leven.

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

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

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

1.58 gestapelde woning:
een woning in een woongebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat waarbij per woning een zelfstandige toegang, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, is gewaarborgd.

1.59 hartlijn:
het midden van een leiding.

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

1.61 hoofdverblijf:
het centrum van iemands sociaal maatschappelijk leven.

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

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

1.64 internetverkoop:
verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuis bezorgd.

1.65 inwoning:
het bewonen van een gedeelte van een woning welke door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.66 kamerverhuur:
het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

1.67 kampeermiddel:
een onderkomen dat of een voorziening die onder welke benaming ook uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot tijdelijk recreatief gebruik als logies-, dag- of nachtverblijf

van één of meer personen, niet zijnde een bouwwerk waarvoor bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning vereist is, waaronder een stacaravan/chalet, camper, kampeerauto, stacaravan inclusief voortent, tent met bijzettent, tentwagen of enig ander onderkomen of voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze kampeermiddelen geheel of ten dele blijvend zijn bedoeld of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

1.68 kampeerplaats:
een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal een kampeermiddel ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf.

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

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

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

1.72 mantelzorg:
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.73 nok:
horizontale snijlijn van twee dakvlakken/ bovenste rand van een dak.

1.74 nota parkeernormen:
Nota Parkeernormen Peel en maas 2018 vastgesteld op 3 juli 2018 en in werking getreden op 3 juli 2018.

1.75 omgevingsvergunning:
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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

1.77 ondergronds bouwen:
bouwen onder peil.

1.78 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is omsloten door maximaal één wand en is voorzien van een gesloten dak.

1.79 peil:

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van de bouw;
d. voor bouwwerken in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het bouwwerk;
e. voor gebouwen die zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed': de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld verhoogd met 1 meter;
f. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
g. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld na egalisatie.

1.80 plat dak:
een dak zonder dakhelling.

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

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

1.83 recreatief medegebruik
medegebruik houdt in dat de recreatieve activiteiten ondergeschikt dienen te zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.84 schuilgelegenheid:
een open overkapping die aan maximaal drie zijden is omsloten door wanden en waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang met als doel bescherming tegen weersomstandigheden gedurende het gehele jaar, met dien verstande dat opslag niet is toegestaan.

1.85 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, waaronder:

a. bordeel;
b. erotische-massagesalon;

c. parenclub;
d. prostitutiebedrijf;
e. seksautomatenhal;
f. seksbioscoop;
g. sekssauna;
h. sekstheater.

1.86 verblijfsrecreatie:
het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtgebruik centraal staat.

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

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

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

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

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

1.92 wet/wettelijke regelingen:
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wetten of wettelijke regelingen, dienen deze te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.93 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal vier personen die geen huishouden vormen.

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

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

1.96 zwembad:
een private voorziening behorende bij een woning waarin mensen voor hun plezier zwemmen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwvlakgrens

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

2.2 de afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken:

tussen de grens van het hoofdgebouw en een bepaald punt van het bijbehorend bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

2.4 de oppervlakte van een bouwvlak/bestemmingsvlak

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak/bestemmingsvlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 8.2.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 de lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:

buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.10 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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

2.13 de oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.14 de vloeroppervlakte van een bouwwerk:
de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
b. agrarisch hobbymatig gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

c. extensief dagrecreatief medegebruik;
d. groenvoorzieningen;
e. paden- en ontsluitingsvoorzieningen;
f. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bestaande paardrijbakken en daarbij behorende lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
b. erf- en terreinafscheidingen met een open constructie, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, mits:

a. per kadastraal perceel met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare maximaal één schuilgelegenheid wordt gebouwd;
b. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
c. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal bedraagt:
    1. 25 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte van 0,5 hectare tot 1 hectare;
    2. 40 m² bij een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 1 hectare;
d. de noodzaak van de schuilgelegenheid uit oogpunt van dierenwelzijn is aangetoond;
e. de schuilgelegenheid inpasbaar is ten opzichte van de ter plaatse aanwezige natuurlijke, landschappelijke, abiotische, archeologische en/of cultuurhistorische waarde van de gronden;
f. de schuilgelegenheid niet mag worden uitgevoerd in de vorm van een (zee)container;

g. de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd aansluitend aan het aangrenzende bouwvlak, dan wel zoveel mogelijk geclusterd bij de bestaande bebouwing of aan de randen van het perceel;
h. opslag is niet toegestaan;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.3.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een hoogzit

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van een hoogzit voor de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits:

a. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

3.3.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een voederberging of voederruif

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits:

a. de inhoud van de voederberging of voederruif maximaal 3 m³ bedraagt;
b. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden.

3.3.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van:

a. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, mits:
    1. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding, 'bolle akkers', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3 bd', 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5 gv' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6 bn';
    2. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
    3. de oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 ha bedraagt inclusief de reeds aanwezige tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen in het bestemmingsvlak;
    4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
    5. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;
    6. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en

andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;

b. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen, mits:
    1. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6 bn';
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
    3. de teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig mogen zijn, met dien verstande dat de constructie ten behoeve van de tijdelijke teeltondersteunende voorziening permanent aanwezig mag zijn;
    4. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

a. kamperen;
b. detailhandel;
c. paardenbakken, anders dan bedoeld in artikel 3.2.2;
d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens en materialen;
e. schuilgelegenheden;
f. containervelden;
g. mest/sleufsilo's;
h. parkeren, behoudens toegestaan krachtens artikel 3.1 onder c.;
i. nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf;
j. evenementen;
k. het beproeven van en/of racen met voertuigen, al dan niet in wedstrijdverband en andere lawaaisporten;
l. (buiten)opslag, waaronder de opslag van mest(stoffen), behalve als dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte tijdelijke gebruik.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 ten behoeve van het gebruik van gronden voor incidentele evenementen, mits:

a. het een tijdelijk of periodiek terugkerend tijdelijk evenement, per locatie maximaal drie keer per jaar voor een aaneengesloten periode van drie dagen, betreft, inclusief op- en afbouw;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de verkeersveiligheid;
2. het woon- en leefklimaat;
3. de milieusituatie;
4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;

c. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
d. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van containervelden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het gebruik van de gronden voor containervelden, mits:

a. de voorzieningen niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bolle akkers' en 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6 bn';
b. voorzieningen worden getroffen voor de afvoer van hemelwater;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van actuele en bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden;
d. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

3.5.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een paardrijbak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van de inrichting en het gebruik van gronden als paardrijbak, mits:

a. de paardrijbak uitsluitend mag worden gebouwd direct aansluitend aan een agrarisch bouwvlak, dan wel aansluitend aan een bouwvlak van de bestemming 'Wonen';
b. aangetoond moet worden dat binnen het aangrenzende bouwvlak geen reële mogelijkheden zijn voor realisering van een paardrijbak;
c. de oppervlakte maximaal 20 x 40 m bedraagt;
d. de paardrijbak mag worden omheind door een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een open afscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
e. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de milieusituatie;
    3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing heibloemseweg 7' een landschappelijke inpassing, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.4

met daaraan ondergeschikt

c. paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
d. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.3;
e. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2;
f. bestaande mantelzorgvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

a. de woning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.3 en artikel 4.2.4.

4.2.3 Woning en bijbehorende bouwwerken

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

a. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'relatie' gekoppeld zijn ten behoeve van één woning;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'woning uitgesloten' geen woning is toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' woningen zijn toegestaan tot een maximum aantal zoals is aangeduid op de verbeelding;
b. de voorgevel van de woning wordt gebouwd in de bestaande voorgevelrooilijn;

c. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 1000 m³, met uitzondering van het bepaalde onder h., met dien verstande dat:
    1. indien de inhoud van de bestaande gebouwen tezamen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedraagt dan 1.000 m³ is uitbreiding van bestaande of de bouw van nieuwe gebouwen alleen toegestaan indien na realisering van die uitbreiding de totale inhoud van gebouwen binnen het bestemmingsvlak maximaal 1.000 m³ bedraagt en overtollige bebouwing derhalve wordt gesloopt;
    2. de inhoud van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' maximaal de aangeduide inhoud bedraagt;
d. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 6 en 9 meter;
e. bijbehorende bouwwerken worden op een afstand van minimaal 1 meter achter de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd;
f. de afstand tussen de woning en bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 15 meter;
g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;
h. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van de woning, mits:
    1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
    2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
    3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer + 0,30 meter;
    4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' minimaal 3,5 meter bedraagt.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van overkappingen mogen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter, met uitzondering van:
    1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
    2. omheiningen rond een paardrijbak in de vorm van een open afscheiding, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter bedraagt;
    3. lichtmasten rond een paardrijbak, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter bedraagt;
c. per woning is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de afstand van de woning tot het zwembad maximaal 15 meter bedraagt;
    2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 30 m² bedraagt;
d. het bouwen van één overkapping aan de achter- of zijgevel bij de woning is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c ten behoeve van het verkleinen van de bestaande afstand tot de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

a. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5 meter bedraagt;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
b. kamerverhuur;
c. kampeer;
d. woningsplitsing;
e. detailhandel;
f. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 4.5.2;
g. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde;
h. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
i. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

4.5.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

4.5.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 1 bij de regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonbestemming en is toegestaan, mits:

a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;

b. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
c. maximaal 50 m² van de bestaande bebouwing mag worden gebruikt voor beroep en bedrijf aan huis;
d. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
e. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
f. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
g. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden. Opslag ten behoeve van internetverkoop is mogelijk binnen de bestaande bebouwing tot maximaal 50 m² waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
h. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
i. er geen buitenopslag plaatsvindt;
j. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de woning conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 4.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, meerdere wooneenheden te realiseren, mits:

a. het een pand betreft met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ofwel aangetoond wordt dat het gaat om een pand met cultuurhistorische waarde;
b. de maatvoering van de woning niet wordt vergroot en daartoe een aanduiding wordt opgenomen;
c. hoofdgebouwen tot een inhoud van 1.000 m³ kunnen worden gesplitst in maximaal 2 woningen en hoofdgebouwen die groter zijn dan 1.000 m³ kunnen worden gesplitst in maximaal 3 woningen;
d. de inhoud per woning minimaal 350 m³ bedraagt en er twee aparte bouwvlakken worden toegekend;
e. de bouw- en goothoogte bedraagt maximaal de bestaande bouw- en goothoogte;
f. de bestaande (agrarische) verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
g. de cultuurhistorische waarde van de woning behouden blijft en/of versterkt wordt;
h. ter plaatse van de woningen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' met de nadere aanduiding 'karakteristiek' wordt opgenomen;

i. indien van toepassing dient overtollige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, behalve wanneer het een monument betreft;
j. per woning mag maximaal 60 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn;
k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het woon- en leefklimaat;
    2. de milieusituatie;
    3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en AMK-terreinen met een (hoge) archeologische verwachtingswaarde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst en tevens de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 100 m² ;
b. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
c. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 5.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
    1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
    2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

5.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 5.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

5.4.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. die maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 5.4.1 h, l, en m en tevens een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 100 m²;
2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

b. Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
    2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder artikel 5.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
    3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder artikel 5.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.4.4 Onderzoeksplicht

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, 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. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 5.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologischew aarde voorziet.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 6

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
b. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 250 m²;
c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in artikel 6.2.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
    1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
    2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld.

6.3.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.3.3 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 6.3.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

6.4.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. die maximaal 40 centimeter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 6.4.1 h, l, en m en tevens een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 250 m²;
2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
3. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
4. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

b. Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de grond reeds verstoord is;
    2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder artikel 6.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
    3. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder artikel 6.4.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Onderzoeksplicht

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 5' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, 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. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.5 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.4.6 Voorschriften te verbinden aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 6.4.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' ten behoeve van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden wijzigen zodanig dat de bestemming geheel of gedeeltelijk van de verbeelding wordt verwijderd, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologischew aarde voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
b. het oppervlak van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen.

8.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

8.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

8.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden. Indien de inhoud of oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarische bebouwing' op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedraagt dan de maximale toegestane inhoud, is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

8.3.2 Minimale maatvoering

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

8.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 8.3.1 en artikel 8.3.2 uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats, met dien verstande dat heroprichting niet is toegestaan voor bebouwing met de bestemming 'Wonen'.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

9.2 Strijdig gebruik

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

a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
c. straatprostitutie;
d. mantelzorg en inwoning;
e. nieuwvestiging van een intensieve veehouderij;
f. nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf;
g. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.2 wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'aanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied 1 ob' zijn de gronden tevens bestemd voor instandhouding van oude verdichte/besloten bouwlanden.

10.3 Kernrandzone

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' zijn de gronden tevens bestemd als buffer tussen woon- en leefkernen en het buitengebied, ter bescherming van het woon- en leefklimaat in de kernen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken:

a. van de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. van de desbetreffende bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de goot- en bouwhoogten met ten hoogste 10%;
c. van de bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de afstand van 5 meter van de bouwvlakgrens tot maximaal 1 meter van de bouwvlakgrens, met dien verstande dat landschappelijke inpassing in voldoende mate is verzekerd;
d. van de bepalingen omtrent voorgevelrooilijn ten behoeve van het bouwen van (bedrijfs)woningen en/of bedrijfsgebouwen voor of achter de bestaande voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot de bestemming 'Verkeer', 'Water', 'Water - Rivier' of 'Natuur' minimaal 3 meter bedraagt;
    2. geen aantasting plaatsvindt van:
        - de verkeersveiligheid;
        - het woon- en leefklimaat;
        - de milieusituatie;
        - de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
        - de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

11.2 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan ten aanzien van en toestaan dat de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken éénmalig met 100 m^3 wordt vergroot, met dien verstande dat:

a. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
b. geen aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
    5. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

11.3 Afwijken ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van (bedrijfs)woningen ten behoeve van bed en breakfast, mits:

a. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
b. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de (bedrijfs)woning;
c. maximaal 80 m² mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de (bedrijfs)woning een inhoud heeft van minimaal 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
d. er per bouwvlak maximaal 4 slaapplaatsen in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
e. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
f. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
h. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
i. overnachting en of logies in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid valt niet binnen de omschrijving bed en breakfast;
j. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd welke als als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie;
k. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein;
l. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de parkeerbalans in de directe omgeving;
    4. de milieusituatie;
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Afwijken ten behoeve van mantelzorg en inwoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van mantelzorg en inwoning in de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken, mits:

a. mantelzorg en inwoning slechts is toegestaan voor maximaal twee personen in de (bedrijfs)woning en/of de bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat mantelzorg en inwoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken slechts is toegestaan indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerk betreft welke gelegen is op een afstand van maximaal 15 meter van het hoofdgebouw en de de vloeroppervlakte maximaal 60 m² bedraagt;
b. er geen tweede woning ontstaat;
c. de tijdelijkheid in voldoende mate vaststaat;
d. er geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mogen worden getroffen;
e. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein;

f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt en geen negatieve gevolgen mag hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving;
g. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
h. geen aantasting plaatsvindt van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. het woon- en leefklimaat;
    3. de milieusituatie;
    4. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bedrijven;
i. de omgevingsvergunning na beëindiging van de situatie zal worden ingetrokken en het bijbehorend bouwwerk niet meer mag worden gebruikt voor bewoning/mantelzorg.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheden

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

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. het wijzigen van de in bijlage 1 opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
c. het aanpassen van opgenomen regels in de voorgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wetten/wettelijke regelingen

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

13.2 Parkeerregels

13.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

13.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

13.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

13.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Heibloemseweg 7 e.o. te Panningen.