

Borkel en Schaft

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Agrarisch met waarden	23
Artikel 5	Bedrijf	26
Artikel 6	Groen	30
Artikel 7	Horeca	32
Artikel 8	Maatschappelijk	34
Artikel 9	Sport	37
Artikel 10	Tuin	39
Artikel 11	Verkeer	42
Artikel 12	Water	44
Artikel 13	Wonen	45
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	50
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	53
Artikel 16	Waarde - Archeologie 5	56
Artikel 17	Waarde - Archeologie 6	59
Artikel 18	Waarde - Cultuurhistorie	62
Artikel 19	Waterstaat - Waterbergingsgebied	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 20	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 21	Algemene bouwregels	66
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 23	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 24	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 25	Algemene wijzigingsregels	71
Artikel 26	Algemene procedureregels	72
Artikel 27	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	74
Artikel 28	Overgangsrecht	74
Artikel 29	Slotregel	75

Regels

deel uitmakende van het bestemmingsplan

"Borkel en Schaft"

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan "Borkel en Schaft" met identificatienummer NL.IMRO.0858.BPborkelenschaft-VA01 van de gemeente Valkenswaard;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentverzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.6 achterperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de achterzijde van het bouwvlak is gelegen en het zijdelingse verlengde daarvan, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee, niet zijnde paardenhouderijen en/of dierenpensions;

1.8 agrarisch deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed en breakfast

een voorziening in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie;

1.11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.12 bestaand:

a. ten aanzien van bouwwerken:

een bouwwerk, dat:

1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;
2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag

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

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 coffeeshop:

een alcoholvrije horeca-inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.25 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.26 corsotent:

tijdelijk bouwwerk, dat dient als onderkomen voor de opbouw van praalwagens die deelnemen aan het jaarlijkse bloemencorso;

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een 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 dat gebied heeft gemaakt;

1.28 de naar de weg gekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van de weg;

1.29 de van de weg afgekeerde bouwgrens:

de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel;

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlening:

het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.32 extensieve dagrecreatie

vormen van dagrecreatie die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere -meestal natuur, bosgebied of landbouw- is, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, ligweides en picknick-plaatsen;

1.33 gebouw:

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

1.34 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderij, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.36 growshop:

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 handel in softdrugs:

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toegestaan dat de bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

1.38 handel in volumineuze goederen:

detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, alsmede handel in grove bouwmaterialen, meubelen (meubelmarkten), auto's, caravans, boten, tenten, tapijt en vloerbedekking;

1.39 hoofdgebouw:

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

1.40 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of logies. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1 tot en met Horeca 4 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare horecasoorten:

horeca 1

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

horeca 2:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions;

horeca 3:

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

horeca 4:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische dranken zoals bars, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.41 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.42 kamerverhuur:

de verhuur van niet zelfstandige woonruimte;

1.43 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.44 kamperen:

recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen;

1.45 kantine:

een verblijfsruimte en daarbij behorend terras welke ten dienste staan van de hoofdfunctie, voor het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de gebruikers en toeschouwers van het sportpark;

1.46 kiosk

een in de openbare ruimte gelegen, grotendeels open bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak, dat geschikt is voor het houden van (muziek)optredens;

1.47 kleinschalig kamperen:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde en alleen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.48 landschaps- of landschappelijke waarden

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.49 luifel:

een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.50 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, alsmede, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.51 meergeneratiewoning

een woning met bijbehorende bouwwerken die krachtens een omgevingsvergunning geschikt is gemaakt voor bewoning door twee huishoudens met een familierelatie en met een fysieke koppeling, waarbij sprake is van inwoning gerelateerd aan de familierelatie;

1.52 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.53 nevenfunctie:

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten zoals waartoe bestemd op een bouwperceel;

1.54 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de onbebouwde grond in de omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen. Niet-grondgebonden agrarische bedrijven hebben een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

1.55 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen/ installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;

1.56 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-detailhandel) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.57 ondergeschikte horeca:

horeca als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horecaactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.58 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.59 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

1.60 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.61 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.62 peil:

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken:
het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- b. bij bestaande gebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;

1.63 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.64 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

1.65 seizoensarbeider:

werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

1.66 seksinrichting:

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

1.67 smartshop:

een al dan niet zelfstandige ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling en verkoop), verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.68 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen, die een onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een vollegrondse tuinbouwbedrijf of boomkwekerij, die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Hierdoor vindt de productie onder gecontroleerde omstandigheden plaats, zodat gezorgd kan worden voor een verbetering van de productkwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist, met een maximum van 8 maanden volgens mij moet de termijn korter, maar ik kan even niet vinden hoe lang is toegestaan volgens de Verordening, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies en acryldoek, vlakveldsfolie, vraatnetten, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, bijvoorbeeld containervelden, bakken op stellingen, regenkappen;
- c. overige teeltondersteunende voorzieningen: boomteelthekken;

1.69 voorgevelrooilijn:

de naar het openbaar gebied toegekeerde bouwgrens en het verlengde van die grens;

1.70 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.71 werk:

een constructie geen gebouw zijnde;

1.72 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.73 woonservicezone

zie woonzorgzone;

1.74 woonzorgzone

Een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijnsvoorzieningen, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg. In deze zones kunnen ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten zelfstandig blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft;

1.75 zijperceel:

gedeelte van het perceel dat aan de zijkant van het bouwvlak is gelegen, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

2.3 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 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak;
- c. agrarisch natuurbeheer;
- d. ondergeschikte detailhandel, waarbij het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²;
- e. voorlichting en educatie binnen de bestaande bebouwing tot een maximum oppervlak van 100 m²;
- f. hobbymatig agrarisch gebruik;
- g. aan-huis-verbonden beroepen;
- h. extensieve dagrecreatie;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'cultuurhistorische waarden': behoud van cultuurhistorische waarden;

met daarbij behorende:

- j. gebouwen
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. erven en terreinen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. voet- en fietspaden;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter;

- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1,55 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1,5 meter bedragen, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75%;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van warmtebuffers, CO₂- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- f. de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 200 m³ bedragen;
- g. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

3.2.5 *Teeltondersteunende voorzieningen*

- a. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen binnen het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het gezamenlijk oppervlak van permanente teeltondersteunde voorzieningen in de vorm van kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 - 1. uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 - 3. de bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Ten behoeve van een ruimere bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub d ten behoeve van bouwen van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 13 meter onder voorwaarden dat:

- a. de verruiming van de bouwhoogte moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het niet betreft een intensieve veehouderij;
- f. het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.3.2 Ten behoeve van kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen onder de voorwaarden dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend verleend wordt in combinatie met een omgevingsvergunning voor het afwijken van gebruik als bedoeld in artikel 3.5.5;
- b. de bebouwing in of direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- c. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² per bouwperceel;
- d. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen 5,5 m.

3.3.3 Voor hogere afscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van 2,5 meter onder de voorwaarden dat:

- a. waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
- b. het bouwwerk in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

3.4.2 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de oppervlakte maximaal bedraagt 1.200 m² ;
- d. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- g. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming 'Natuur' zijn niet toegestaan, dit met uitzondering van erfverlichting;
- h. de paardenbak is in overeenstemming met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.4.3 *Gebruiksverbod*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. glastuinbouwbedrijven;
 2. kamerverhuur;
 3. seksinrichtingen;
 4. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
 5. de opslag van goederen buiten de bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 meter;
 6. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie, paardenbakken en erfverlichting;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Ten behoeve van nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. de nevenfuncties beperkt blijven tot een vloeroppervlak van maximaal 2.500 m²;
- e. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- f. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- i. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- k. het niet betreft een nevenfunctie bij een plattelandswoning;
- l. een verzoek om toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

3.5.2 *Ten behoeve van opslag*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfuncties met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. opslag bij een plattelandswoning niet is toegestaan.

3.5.3 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

3.5.4 Ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders binnen de bestemming 'Agrarisch', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a kan huisvesting plaatsvinden in maximaal twee tijdelijke woonunits met in achtname van het volgende:
- c. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 meter;
- d. de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
- e. voor de plaatsing van woonunits dient voorzien te zijn in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- f. de woonunits dienen telkens na het tijdelijke gebruik te worden verwijderd;
- g. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- h. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- i. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- j. de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 250 m²;
- k. voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- m. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.5.5 Ten behoeve van kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van kleinschalig kamperen binnen de bestemming 'Agrarisch', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het kleinschalig kamperen vindt plaats als gebruik bij een (bedrijfs)woning;

- b. de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak respectievelijk het bestemmingsvlak niet meer dan 150 m mag bedragen;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de gronden mogen pas gebruikt worden ten behoeve van kleinschalig kamperen nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijziging moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergestellt;
- h. advies is verkregen van de agrarisch deskundige.

3.7.2 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de agrarische bedrijfsvoering volledig is beëindigd;
- b. uitsluitend vervolgfuncties in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- c. de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5.000 m²;
- d. de vervolgfunctie bijdraagt aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- f. er niet twee of meer zelfstandige bedrijven mogen ontstaan;
- g. er geen kantoorvoorziening met baliefunctie mag ontstaan;
- h. er geen zelfstandige detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 100 m²;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- k. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- l. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergestellt;
- m. het wijzigingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij;
- c. agrarisch natuurbeheer;

met daarbij behorende:

- d. erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

4.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Voor hogere afscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van regels ten behoeve van het toestaan van terreinafscheidingen van 2,5 meter onder de voorwaarden dat:

- a. waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m²;
- b. het bouwwerk in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor woondoeleinden;
- b. gebruik voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die niet gericht zijn op het herstel van de oorspronkelijke op deze gronden voorkomende en daaraan eigen natuurlijke en

- landschappelijke waarden;
- c. gebruik als standplaats voor onderkomens of als (dag)camping;
 - d. gebruik voor de uitoefening van enige tak van handel of bedrijf;
 - e. gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behalve wanneer dat nodig is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - f. gebruik als sport- en/of wedstrijdterrein of als buitenmanege;
 - g. gebruik als terrein voor het racen en crossen met motorvoertuigen en bromfietzen, al dan niet in wedstrijdverband, alsmede gebruik voor de modelvliegsport;
 - h. gebruik voor het aanbrengen van reclame-afbeeldingen.

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

4.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

4.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van dit plan;
- d. werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

4.5.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 4.5.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Ten behoeve van woningbouw

Het bevoegd gezag kan het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 1' de bestemming 'Agrarisch met Waarden' wijzigingen naar de bestemming 'Wonen', met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale goothoogte van de woningen 7 meter bedraagt;
- b. de maximale nokhoogte van de woningen 10 meter bedraagt;
- c. het maximale aantal woningen 15 bedraagt;
- d. voor het overige de bepalingen van dit bestemmingsplan van kracht blijven;
- e. de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering;
- f. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- g. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- h. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- i. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- j. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. magazijnen en opslagplaatsen;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf': een bouwinstallatiebedrijf;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf': een loonwerk- annex grondverzetbedrijf;
 3. 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf': een houtbewerkingsbedrijf;
 4. 'bedrijfswoning': maximaal één bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven;
- d. de afstand van gebouwen tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

5.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 7 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- d. het is niet toegestaan om bedrijfswoningen te splitsen in meerdere woningen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;

2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 5.2.1 overeenkomstig van toepassing.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Opslag

Buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan achter het verlengde van de voorgevel en tot een stapelhoogte van maximaal 2 meter, waarbij tevens een afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient te worden aangehouden van minimaal 5 meter.

5.3.2 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. detailhandelsbedrijven, behoudens:
 - ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
 2. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
 3. grow-, smart- en coffeeshops;
 4. horecabedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming;
 5. kantoren, uitgezonderd kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
 6. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
 7. risicovolle inrichtingen;
 8. seksinrichtingen;
 9. verkoop van motorbrandstoffen;
 10. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in 5.1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in 5.1 onder a, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze, technische voorzieningen of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in 5.1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met dien verstande dat:

1. onderzoek aantoont dat de bedoelde activiteiten qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten;
2. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig

- worden aangetast;
4. risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 2' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale goothoogte van de woningen 7 meter bedraagt en de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt;
- b. het maximale aantal woningen 1 bedraagt;
- c. voor het overige de bepalingen van dit bestemmingsplan van kracht blijven;
- d. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- e. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- f. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- h. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en het vergroten van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen en/ of vergroten van een bouwvlak van de bedrijfsbestemming, onder de voorwaarden dat:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
- b. de wijziging past binnen de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg;
- c. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein;
- d. indien de locatie grenst aan het buitengebied, er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- e. indien d van toepassing is, pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- f. de wijziging gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied, conform de begrenzing van de Verordening van de provincie Noord-Brabant;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- i. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- j. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- k. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- l. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid voor verhogen van het bebouwingspercentage

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het verhogen van het bebouwingspercentage van een bouwvlak van de bedrijfsbestemming, onder de voorwaarden dat:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
- b. de wijziging past binnen de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg;
- c. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden

- mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
 - f. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 - g. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
 - h. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
 - i. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'cultuurhistorische waarden': behoud van cultuurhistorische waarden;
 2. 'specifieke vorm van verkeer - uitrit': een uitrit;

met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. evenementen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 6.1 lid a, b, c en d omschreven bestemmingen met een maximale hoogte van 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden voor uitritten ter ontsluiting van aangrenzende percelen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 6.3 ten behoeve van uitritten ter ontsluiting van aangrenzende percelen, mits

- a. het groen als bedoeld in artikel 6.1 lid a en b in overwegende mate gehandhaafd en als zodanig herkenbaar blijft;
- b. de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'horeca tot en met categorie 2': horecabedrijven tot en met categorie Horeca 2;
 2. 'horeca tot en met categorie 3': horecabedrijven tot en met categorie Horeca 3;
 3. 'specifieke vorm van horeca - zaalaccommodatie': zaalaccommodatie;
- b. op de verdieping(en):
 1. opslag ten behoeve van de aangeduide horeca;
- c. wonen;

met de daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven en terreinen;
- g. terrassen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'terras' uitsluitend een terras is toegestaan;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 7.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 7.2.1 overeenkomstig van toepassing.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde t.p.v. de aanduiding 'terras'*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken t.p.v. de aanduiding 'terras' gelden de volgende bepalingen:

- a. het aanduidingsvlak mag voor niet meer dan 10 % worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. ten aanzien van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,7 m;
 2. de maximum oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 3. binnen het plangebied zijn geen dragende wanden van overkappingen toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 **Specifieke gebruiksregels**

7.3.1 *Terras*

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is uitsluitend een terras toegestaan, mits:

- a. de gronden voor niet meer dan 70% worden verhard;
- b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van speelvoorzieningen niet is toegestaan.

7.3.2 *Gebruiksverbod*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken op de verdieping(en) voor horecabedrijven en kamerverhuur.

7.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.4.1 *Afwijken m.b.t. speelvoorzieningen*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.1, mits:

- a. een rapport wordt overlegd waarin de bodemgesteldheid, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bodemgesteldheid niet geschikt is voor het gebruik van de gronden voor kinderspeelvoorzieningen, wordt de ontheffing afgewezen
- c. het bevoegd gezag kan een afwijken van het bepaalde onder a, indien de bodemgesteldheid van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'detailhandel': detailhandel;
 2. 'wonen': wonen;
 3. 'begraafplaats': begraafplaatsen;
 4. 'cultuurhistorische waarden': behoud van cultuurhistorische waarden;

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 8.1 omschreven bestemmingen, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- f. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt

dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:

1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 8.2.2 overeenkomstig van toepassing;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen en van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is uitsluitend detailhandel in de door de molen zelf voortgebrachte, direct daarmee samenhangende of daaraan verwante producten toegestaan, waarbij de maximale winkelruimte niet meer dan 35 m² mag bedragen.

8.3.2 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijken m.b.t. horeca

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van horeca, met dien verstande dat:

- a. de afwijking uitsluitend betrekking heeft op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- b. uitsluitend horecabedrijven in de categorieën Horeca 1 en Horeca 2 zijn toegestaan;
- c. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- d. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

8.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 4' het bebouwingspercentage verruimen naar maximaal 25% en het gebruik wijzigen naar 'horeca 4' uitsluitend voor zaalaccommodatie, met inachtneming van het volgende:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;

- b. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- e. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- f. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergestellt;
- h. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen, sportieve en recreatieve doeleinden en daarbijbehorende voorzieningen waaronder mede begrepen kantines en ondergeschikte detailhandel;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van maatschappelijk - jongerenvereniging': een jongerenvereniging;
 2. 'specifieke vorm van sport - hondenvereniging': een hondenvereniging;
 3. 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
 4. 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats': tijdelijke wagenopbouwlocaties voor het bloemencorso;

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. evenementen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. wegen en paden.

9.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 9.1 omschreven bestemmingen, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat maximaal 5% van het bestemmingsvlak buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet grenzend aan de openbare weg, bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van tribunes bedraagt 6 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 18 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van vangnetten en ballenvangers bedraagt 6 meter;
- g. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

9.2.3 *Bloemencorso opbouwlocatie*

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeven van de in artikel 9.1 lid d omschreven bestemming, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen alsmede bebording voor sponsor-/reclamedoeleinden, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van corsotenten en bijbehorende containers bedraagt maximaal 8,5 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. met dien verstande dat de bouwwerken een instandhoudingstermijn hebben van een aaneengesloten periode van ten hoogste 3 maanden per jaar, uiterlijk eindigende op de derde zondag van de maand september;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'opslag' een container ten behoeve van opslag toegestaan zonder instandhoudingstermijn.

9.3 **Gebruiksregels**

9.3.1 *Paardenbakken*

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' ;
- b. de oppervlakte maximaal bedraagt 1.200 m² ;
- c. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- e. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- f. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming 'Natuur' zijn niet toegestaan, dit met uitzondering van erfverlichting;
- g. de paardenbak is in overeenstemming met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. in- en uitritten;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 10.1 omschreven bestemming en bouwwerken die ten dienste staan van de aangrenzende bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

10.2.1 Aanbouwen

Voor het bouwen van aanbouwen aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erkers) gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- b. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- c. de maximale aanbouwdiepte aan de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1,5 meter;
- d. de breedte van de aanbouw bedraagt maximaal 2/3 deel van de voorgevel van het hoofdgebouw.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;
- b. voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
 2. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erfafscheidingen kennen een maximale bouwhoogte:
 1. van 1 meter;
 2. van 2 meter voor zover gelegen op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet grenzend aan de openbare weg;
- b. voor overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 1. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
 2. de maximale oppervlakte per bouwperceel bedraagt 20 m²;
 3. de overkapping is minimaal 1 meter gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw;

- c. voor vlaggenmasten geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijken m.b.t. de dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 lid b juist is voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

10.3.2 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen tot 1 meter achter voorgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.3 lid a sub 1 voor het bouwen van erfafscheidingen gelegen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en 1 meter daarachter, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter, mits:

- a. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- b. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

10.3.3 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.3 lid a, sub 1 voor het bouwen van erfafscheidingen grenzend aan de openbare weg tot een maximale bouwhoogte van 2 meter, mits:

- a. de erfafscheiding gebouwd wordt op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

10.3.4 Afwijken m.b.t. erfafscheidingen vóór de voorgevel

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.3 lid a, sub 1 voor erfafscheidingen gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, mits:

- a. het af te scheiden perceel een breedte heeft van tenminste 35 meter;
- b. het bouwwerk een transparantie heeft van tenminste 75%;
- c. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

10.3.5 Afwijken m.b.t. bouwen van zijaanbouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen van zijaanbouwen en overkappingen aan de zijkant van het hoofdgebouw, mits

- a. de maximale goothoogte 3 meter bedraagt;
- b. de maximale dakhelling 45 graden bedraagt, met dien verstande dat het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden mogelijk is, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden;
- c. de zijaanbouwen en overkappingen aan de zijkant van het hoofdgebouw tot maximaal 1,5 meter vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. het bepaalde in artikel 13.2.2 reeds is, dan wel gelijktijdig kan worden toegepast;
 - 2. op straathoeken het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft;
 - 3. het stedenbouwkundig karakter van de straatwand behouden blijft;
 - 4. vóór zijaanbouwen en overkappingen een tuindiepte van ten minste 5 meter overblijft, welke bepaling alleen geldt als in een zijaanbouw een autostalling vervalt of eerder

vervallen is en aldus fysieke ruimte overblijft om op hetzelfde perceel te parkeren.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Afwijken m.b.t. horeca

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 ten behoeve van horeca, met dien verstande dat:

- a. de afwijking uitsluitend betrekking heeft op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- b. uitsluitend horecabedrijven in de categorieën Horeca 1 en Horeca 2 zijn toegestaan;
- c. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- d. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van dienstverlening - pinautomaat': een pinautomaat;
 2. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosk': een kiosk;

met de daarbijbehorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. evenementen;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. terrassen, behorende bij een aansluitende horecabestemming;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 11.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

11.2.1 Gebouwen

- a. fietsenstallingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. een pinautomaat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - pinautomaat, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- b. een kiosk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kiosks', met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- c. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

11.3 Ten behoeve van woningbouw

Het bevoegd gezag kan het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 3' de bestemming 'Verkeer' wijzigingen naar de bestemming 'Wonen', met inachtneming van het volgende:

- a. de maximale goothoogte van de woningen 7 meter bedraagt;
- b. de maximale nokhoogte van de woningen 10 meter bedraagt;
- c. het maximale aantal woningen 12 bedraagt;
- d. voor het overige de bepalingen van dit bestemmingsplan van kracht blijven;

- e. de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering;
- f. het plan voorziet in voldoende watercompensatie;
- g. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- h. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- i. het verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- j. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de waterloop en bijbehorende oevers;
- c. extensief recreatief medegebruik;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 12.1 omschreven bestemmingen met een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. aan-huis-verbonden beroep;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van horeca - kleinschalige logiesaccommodatie': kleinschalige logiesaccommodatie;
 2. 'bedrijf': bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 3. 'opslag': een magazijn;
 4. 'cultuurhistorische waarden': behoud van cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 13.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen op het zijperceel en/of achterperceel gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken, overkappingen en zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan;
- c. het maximum bebouwingspercentage van het zij- en achterperceel, met inbegrip van (niet overdekte) zwembaden, bedraagt bij grondgebonden woningen:
 1. bij een zij- en achterperceeloppervlak < 190 m²: 50%, met dien verstande dat de

- gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- 2. bij een zij- en achterperceeloppervlak ≥ 190 m² en < 400 m²: 40%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- 3. bij een zij- en achterperceeloppervlak ≥ 400 m²: 25%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m² bedraagt;
- d. het maximum bebouwingspercentage, met inbegrip van (niet overdekte) zwembaden, bij gestapelde woningen bedraagt 25%;
- e. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- f. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- g. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- h. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;
- i. de minimum afstand van een zijaanbouw en bijgebouw achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
- j. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 40 meter.

13.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - 2. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
 - 3. geluidwerende voorzieningen, waarbij de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 13.2.2 overeenkomstig van toepassing.

13.3 **Afwijken van de bouwregels**

13.3.1 *Afwijken m.b.t. afstand t.o.v. de bouwgrens*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 lid a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:

- a. de vormgeving van de straatwand, gezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de van de weg afgekeerde bouwgrens niet wordt overschreden.

13.3.2 *Afwijken m.b.t. goothoogte*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 lid c ten behoeve van een goothoogte van maximaal 7 meter, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

13.3.3 *Afwijken m.b.t. herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 ten behoeve van de herbouw van bestaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak aan bestaande bijbehorende bouwwerken meer dan 100 m² bedraagt;
- b. maximaal 75% van het meerdere dan 100m² mag worden teruggebouwd met een maximum van 350 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

13.3.4 *Afwijken m.b.t. de dakhelling*

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 lid h voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

13.3.5 *Afwijken m.b.t. bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 voor het bouwen ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 meter.

13.4 **Specifieke gebruiksregels**

13.4.1 *Aan-huis-verbonden beroep*

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m² bedraagt, zulks met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

13.4.2 *Paardenbakken*

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- b. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde minimaal 50 meter bedraagt;
- d. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m² ;
- e. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 3 meter.

13.4.3 *Gebruiksverbod*

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en dienstverlening;
 2. kamerverhuur;
 3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afwijken m.b.t. aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m² (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

13.5.2 Afwijken m.b.t. horeca

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.4.3 sub a ten behoeve van horeca, met dien verstande dat:

- a. de afwijking uitsluitend betrekking heeft op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- b. uitsluitend horecabedrijven in de categorieën Horeca 1 en Horeca 2 zijn toegestaan;
- c. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- d. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

13.5.3 Afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 ten behoeve van kleinschalig kamperen binnen de bestemming 'Wonen', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het kleinschalig kamperen vindt plaats als gebruik bij een (bedrijfs)woning;
- b. de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak respectievelijk het bestemmingsvlak niet meer dan 150 m mag bedragen;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de gronden mogen pas gebruikt worden ten behoeve van kleinschalig kamperen nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

13.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen of het maximum aantal wooneenheden te verminderen, indien:

- a. het een onbebouwd bouwvlak betreft, waar binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- b. er binnen 3 jaar na sloop van een hoofdgebouw ter plaatse van het bouwvlak met een omgevingsvergunning geen nieuwe woonbebouwing is opgericht, danwel in oprichting is;
- c. er binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning minder wooneenheden zijn opgericht danwel in oprichting zijn dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

14.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

14.3 Verstoringsregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 14.5 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 14.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- a. bouwwerken;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en
- c. werkzaamheden
- d. over een oppervlakte van 250 m² of meer.

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- a. het bouwen;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd; alsmede het verlagen van het waterpeil.

14.4 Nadere eisen

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

14.5 Uitzonderingen

Het in lid 14.3 gestelde verbod geldt niet:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
 2. bestaande bestratingen;
 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 14.6.1;
- f. indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

14.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

14.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen 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 door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

14.6.2 Verstoringsverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 14.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

14.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, of
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, of
- c. van de plankaart wordt verwijderd, of
- d. van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

14.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 14.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

15.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

15.3 Verstoringsregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 15.5 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 15.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- a. bouwwerken;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en
- c. werkzaamheden
- d. over een oppervlakte van 500 m² of meer.

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- a. het bouwen;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd; alsmede het verlagen van het waterpeil.

15.4 Nadere eisen

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

15.5 Uitzonderingen

Het in lid 15.3 gestelde verbod geldt niet:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
 2. bestaande bestratingen;
 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 4. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 15.6.1;
- e. indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

15.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad

15.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen 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 door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

15.6.2 Verstoringsverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 15.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

15.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, of
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, of
- c. van de plankaart wordt verwijderd, of
- d. van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

15.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 15.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 5

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (Gebied met een middelhoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

16.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

16.3 Verstoringsregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 16.5 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 16.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- a. bouwwerken;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en
- c. werkzaamheden
- d. over een oppervlakte van 2.500 m² of meer.

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- a. het bouwen;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd; alsmede het verlagen van het waterpeil.

16.4 Nadere eisen

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

16.5 Uitzonderingen

Het in lid 16.3 gestelde verbod geldt niet:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
 2. bestaande bestratingen;
 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 16.6.1;
- f. indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

16.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen 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 door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

16.6.2 *Verstoringsverbod*

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 16.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

16.6.3 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

16.7.1 *Wijziging*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, of
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, of
- c. van de plankaart wordt verwijderd, of
- d. van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 6' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

16.7.2 *Advies*

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 16.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 6

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (Gebied met een lage archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

17.2 Relatie met andere bestemmingen Waarde - Archeologie

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

17.3 Verstoringsregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 17.5 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 17.1 bedoelde gronden bodemverstoringen te veroorzaken ten gevolge van de uitvoering van:

- a. bouwwerken;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en
- c. werkzaamheden
- d. over een oppervlakte van 25.000 m² of meer.

Het verbod is van toepassing op het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen waarbij de grond wordt geroerd/omgewoeld, waaronder begrepen:

- a. het bouwen;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben/boomstronken worden verwijderd; alsmede het verlagen van het waterpeil.

17.4 Nadere eisen

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

17.5 Uitzonderingen

Het in lid 17.3 gestelde verbod geldt niet:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van:
 1. vervanging van (een) bestaand(e) bouwwerk(en), waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld over een oppervlakte groter dan is toegestaan;
 2. bestaande bestratingen;
 3. beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een fundering van een bouwwerk dat bestond voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan waarin voor de eerste keer de archeologie werd beschermd;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 17.6.1;
- f. indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel dat ter plaatse van de activiteiten aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

17.6 Afwijken ten behoeve van verstoringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.3 voor het verstoren van gronden ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

17.6.1 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.6 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een plan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen 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 door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het vastleggen van de wijze waarop wordt omgegaan met (toevuls)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de graafwerkzaamheden.

17.6.2 Verstoringsverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in artikel 17.6.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

17.6.3 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.6 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

17.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, of
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, of
- c. van de plankaart wordt verwijderd, of
- d. van bestemming wijzigt in 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' of 'Waarde - Archeologie 5' voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

17.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 17.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 18.1 mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

18.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in artikel 18.1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

18.3.1 Verboden werkzaamheden

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

18.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming

- gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van dit plan.

18.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 18.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 19 Waterstaat - Waterbergingsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van het waterbergend vermogen.

19.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 19.1, omschreven bestemming met een maximale hoogte van 2 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 19.2 voor het bouwen overeenkomstig een onderliggende enkelbestemming indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met het waterbergend vermogen zoals bedoeld in artikel 19.1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan het waterschap.

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

19.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben.

19.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.4.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 19.4.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbelregel

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 21 Algemene bouwregels

21.1 Afwijkende maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

21.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 50%, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen.
- b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen.
- c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
 1. 4,20 meter boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
 2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere weggedelen.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Gebruiksregels

22.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

22.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen en kamerverhuur.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop

23.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de aanwezige molen met bijbehorende molenbelt van cultuurhistorische waarden de hierna volgende bepalingen:

23.1.2 Bouwregels

Voor nieuwbouw van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende bepalingen voor bijbehorende bouwwerken:

- a. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

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

a. Verboden werkzaamheden

Het is ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ophogen van gronden;
2. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing;

b. Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op:

1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
2. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
3. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van dit plan;
4. werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

c. Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De onder a vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Algemeen

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;
- c. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m² en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben;
- d. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten bouwhoogte voor het hoofdgebouw;
- e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede
- i. op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.2 Ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties, niet zijnde een Bed & Breakfast, bij een (bedrijfs-)woning, onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie ruimte biedt aan maximaal 10 personen tegelijkertijd per nacht;
- b. er geen sprake is van permanent verblijf;
- c. er ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernormen;
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden (van het gebouw of complex) behouden dienen te blijven;
- e. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- f. pas gebouwd mag worden nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;
- g. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat;
- h. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- i. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik voor kleinschalige

logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

24.3 Ten behoeve van Bed & Breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van een Bed & Breakfast, onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt;
- c. voorzien wordt in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform de Beleidsnota parkeernormering Valkenswaard.

24.4 Ten behoeve van paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van het oprichten van een paardenbak onder voorwaarden dat:

- a. de paardenbak uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak of op een afstand van maximaal 3 meter van het bouwvlak van een woning;
- b. per woning binnen de bestemming 'Wonen' of per bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de oppervlakte maximaal bedraagt 1.200 m² ;
- d. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- g. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming 'Natuur' zijn niet toegestaan, dit met uitzondering van erfverlichting;
- h. de paardenbak is in overeenstemming met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

24.5 Ten behoeve van woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels om panden met een (bedrijf)woonbestemming te splitsen in twee (bedrijfs)woningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. beide woningen dienen na de splitsing een inhoud van tenminste 350 m³ te bezitten, tenzij het gaat om een meergeneratiewoning, dan worden er geen eisen gesteld aan de minimale inhoud van de twee woningen;
- b. het hoofdgebouw mag niet worden vergroot;
- c. de extra woning te verantwoorden is binnen het woningbouwprogramma van de gemeente;
- d. een eenmaal gesplitst pand mag niet nogmaals gesplitst worden;
- e. voldaan kan worden aan de parkeernormering zoals vastgelegd in het Parkeerbeleid gemeente Valkenswaard;
- f. er dient te worden voldaan aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- g. de wijziging is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, conform de begrenzing van de Verordening van de provincie Noord-Brabant;

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Algemeen

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen.

25.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van het perceel voor één extra woning, mits:

- a. beide woningen dienen na de splitsing een inhoud van tenminste 350 m³ te bezitten
- b. voldaan kan worden aan de parkeernormering zoals vastgelegd in het Parkeerbeleid gemeente Valkenswaard;
- c. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- d. de extra woning te verantwoorden is binnen het woningbouwprogramma van de gemeente;
- e. de perceelsplitsing inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt;
- f. de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, archeologie en/of cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- h. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zeker gesteld.
- i. de wijziging gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied, conform de begrenzing van de Verordening van de provincie Noord-Brabant;

Artikel 26 Algemene procedureregels

26.1 Nadere eis

- a. Op de voorbereiding van het besluit tot het stellen van een nadere eis, zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan, is de volgende procedure van toepassing:
 1. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van twee weken voor een ieder ter inzage;
 2. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 3. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het voornemen tot het stellen van een nadere eis schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
 4. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Parkeren en laden/lossen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- b. In het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van het moment van functiewijziging.
- c. Indien bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen op eigen terrein. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeernormering zoals die is opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormering, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- e. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

28.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft'.

