

Regels

Bestemmingsplan Asten Verzamelplan 2018-1

NL.IMRO. BP02017003-VS01

Vastgesteld

Inhoud

| | |
|---|----|
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels..... | 3 |
| Artikel 1 Toepassingsbereik geldende bestemmingsplannen - reikwijdte bestemmingsplan | 3 |
| Artikel 2 Begrippen | 4 |
| Artikel 3 Wijze van meten | 7 |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels | 8 |
| Artikel 4 Agrarisch met waarden | 8 |
| Artikel 5 Bedrijf | 17 |
| Artikel 6 Centrum - 1 | 20 |
| Artikel 7 Centrum - 2 | 27 |
| Artikel 8 Gemengd | 33 |
| Artikel 9 Groen | 38 |
| Artikel 10 Maatschappelijk | 40 |
| Artikel 11 Verkeer..... | 43 |
| Artikel 12 Wonen | 45 |
| Artikel 13 Wonen - 1 | 49 |
| Artikel 14 Waarde - Archeologie 1 | 53 |
| Artikel 15 Waarde - Archeologie 2..... | 56 |
| Artikel 16 Waarde - Archeologie 3..... | 59 |
| Artikel 17 Waarde - Bomen | 62 |
| Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie | 63 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 65 |
| Artikel 19 Anti-dubbelregel | 65 |
| Artikel 20 Algemene bouwregels | 65 |
| Artikel 21 Algemene gebruiksregels..... | 67 |
| Artikel 22 Algemene aanduidingsregels..... | 68 |
| Artikel 23 Algemene afwijkingsregels..... | 70 |
| Artikel 24 Algemene wijzigingsregels..... | 72 |
| Artikel 25 Overige regels..... | 73 |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels..... | 74 |
| Artikel 26 Overgangsrecht..... | 74 |
| Artikel 27 Slotregel | 74 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik geldende bestemmingsplannen - reikwijdte bestemmingsplan

1.1

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de regels en verbeelding van:

- het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 alsmede
- het bestemmingsplan Asten veegplan 2017-1 zoals vastgesteld door de gemeenteraad

met dien verstande dat:

- Artikel 4.2.3 aanhef lid a (bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016) en Artikel 5.2.3 aanhef lid a (bestemmingsplan Asten Veegplan 2017-1) wordt aangepast in: Aanvullend op het bepaalde in 4.2.1/5.1.1 en 4.2.2/5.2.2 geldt, dat een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij door het oprichten van gebouwen of door het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf alleen is toegestaan indien:

1.2

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de regels en verbeelding van:

- het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016

met dien verstande dat:

-binnen de gehele enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aan de Kruisbaan 2 de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - pluimveehouderij overig" en aan de Pijlstaartweg 10 de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij" wordt toegevoegd.

1.2

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de regels en verbeelding van:

- het bestemmingsplan Asten Veegplan 2017-1

met dien verstande dat:

- binnen de bestemming Centrum-2 aan het Koningsplein-Kerkstraat een bouwvlak met het aantal bouwlagen wordt toegevoegd.

Artikel 2

Begrippen

2.1 plan

Het bestemmingsplan Asten verzamelplan 2018-1 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02017003-VO01 van de gemeente Asten.

2.2 bestemmingsplan

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

2.3 aanduiding

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

2.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.5 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

2.6 agrarisch bedrijf

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

2.7 bebouwing

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

2.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

2.10 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

2.11 bouwen

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

2.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak

2.13 bouwlaag

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

2.14 bouwperceel

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

2.15 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.16 bouwvlak

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

2.17 bouwwerk

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

2.18 detailhandel

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

2.19 dierenverblijf

gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen;

2.20 ecologische hoofdstructuur

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden

2.21 gebouw:

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

2.22 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

2.23 lawaaisport

voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport.

2.24 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

2.25 mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

2.26 milieucategorie

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009).

2.27 nieuwvestiging
vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel.

2.28 overig agrarisch bedrijf
agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

2.29 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.30 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.

- 2.31 peil
- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.32 recreatiewoning
een woning of enig ander verblijf, een bouwwerk zijnde, dat blijkens de inrichting geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.

2.33 ruimtelijke kwaliteit
kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

2.34 veehouderij
agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

2.35 verbeelding
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

2.36 voorgevel
de gevel, die grenst aan de straat met de adreszijde van de woning, met dien verstande dat dit betreft de gevel zoals die is gebouwd bij het realiseren van de woning.

2.37 zorgvuldige veehouderij
veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 3

Wijze van meten

3.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens/bestemmingsgrens
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse
perceelsgrens/bestemmingsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel
voorkomende bouwwerk

3.2 de dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

3.4 de inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels
(en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en
dakkapellen.

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

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

3.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:
horizontaal tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van
de scheidingsmuren.

3.8 de hoogte van een windturbine
Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

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

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. behoud en bescherming van aardkundige waarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' tevens voor een veldschuur;

met de daarbij behorende:

- h. doeleinden van openbaar nut;
- i. groenvoorzieningen;
- j. verhardingen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- m. het gehele bestemmingsvlak mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij ter ondersteuning van dit medegebruik beperkte recreatieve voorzieningen zijn toegestaan zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 25.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat:

- a. het oprichten van sleufsilos niet is toegestaan;
- b. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan;
- c. ten behoeve van het (extensief) recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van banken, picknicktafels e.d. is toegestaan;
- d. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' een veldschuur is toegestaan.

4.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m bedragen;

- c. ten behoeve van het (extensief) recreatief medegebruik mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' een veldschuur toegestaan, waarvan de goot- en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 3 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 22 omschreven aanduidingsregels.

4.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken teneinde bouwwerken in de vorm van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (TOV) op te kunnen richten, zoals wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m en tot een maximum van 1 hectare. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - kwetsbare soorten', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' en 'overige zone - attentiegebied EHS';
- b. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 22 omschreven aanduidingsregels.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik en/of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden voor buitenopslag;
- e. woondoeleinden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde minicampings en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals

sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. afwijking is uitsluitend toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m van de bestemmingsgrens 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' of 'Wonen';
- b. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf of uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' maximaal 5 huuraccommodaties (chalets, blokhutten, stacaravans);
- c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20 m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte van de huuraccommodatie mag maximaal 50m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,2 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan, binnen de overige gronden maximaal 15 kampeerplaatsen per minicamping;
- f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen, zoals sanitaire voorzieningen, mogen een maximale gezamenlijke oppervlakte hebben van 50 m² bij 25 kampeerplaatsen en 30 m² bij 15 kampeerplaatsen, en een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
- g. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- m. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 22 omschreven aanduidingsregels.

4.5.2 Opslag van ruwvoer

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de realisatie van voerplaten, sleuvsilo's, kuilplaten en/of andere verhardingen ten behoeve van de opslag van ruwvoer die ten dienste staan van een veehouderij.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de voorzieningen dienen aansluitend aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' mag samen met de voorzieningen voor ruwvoeropslag niet meer bedragen dan 2 ha;
- c. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van deze voorzieningen zijn niet toegestaan;
- d. een noodzakelijke verharding om de voorzieningen efficiënt te kunnen gebruiken is eveneens toegestaan;

- e. aangetoond wordt dat realisatie van de voorzieningen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. De noodzaak voor de behoefte aan ruimte voor opslag van ruwvoer is daarbij afhankelijk van de bedrijfsvoering en de bedrijfsgrootte. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- f. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 15 m.;
- g. de realisatie van de voerplaten dienen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar te zijn;
- h. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- j. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 22 omschreven aanduidingsregels.

4.5.3 Recreatief medegebruik

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 onder m teneinde meer intensieve vormen van recreatief medegebruik, zoals spel- en sportactiviteiten, en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
- b. het recreatief medegebruik dient in relatie te staan met het bestaande recreatiebedrijf of recreatieve nevenactiviteit. Er dient geen sprake te zijn van een zelfstandige activiteit. Verblijfsrecreatie is niet toegestaan;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 22 omschreven aanduidingsregels.

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

4.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 4.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.6.2 Uitzonderingen

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van voorgaand bestemmingsplan;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen de uitvoering van projecten/maatregelen opgenomen in Peelvenen Inrichtingsvisie Groote Peel 2012 en project Life+.

4.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 4.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden criteria voor vergunningverlening

het aanbrengen van (infrastructurele)
ondergrondse leidingen

1. het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS';
5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;
6. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'

het aanleggen van waterbassins /
waterbergingen

1. de aanleg van het waterbassin / waterberging is noodzakelijk in het kader van agrarische bedrijfsvoering;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden. Aantasting kan worden voorkomen door zorgvuldige inplanting;
3. er mag geen aantasting plaatsvinden van de verkeersveiligheid ter plaatse

het aanbrengen van
oppervlakteverhardingen groter dan 200
m²

1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het (extensief) recreatief medegebruik;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden;
3. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan aardkundige waarden in de gebieden ter plaatse

| | |
|---|---|
| | <p>van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';</p> <p>4. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS';</p> <p>5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord;</p> <p>6. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels'</p> |
| het vellen of rooien van houtgewas | er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden |
| uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kampongginningen': | 1. er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers; |
| - het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van de agrarische wisselteelt (teelt van maximaal 5 jaar); | 2. de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast |
| - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; | |
| het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem | |
| het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden. Deze voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - kwetsbare soorten', 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' dan wel 'overige zone - attentiegebied EHS' | <p>1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;</p> <p>2. er mag geen blijvende schade worden aangericht aan het foerageergebied van de struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels';</p> <p>3. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden als omschreven in 4.1;</p> <p>4. het plaatsen van de voorzieningen mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de (mogelijke) ecologische verbindingzone;</p> <p>5. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.</p> |
| uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS' | 1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling; |

- het dempen van poelen, sloten en greppels;
 - het diepwoelen en diepploegen van de grond;
 - het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied EHS':
 - het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
 - de aanleg van drainage of het verlagen van de drainagebasis;
 - het verlagen van de waterstand door de aanleg van beregeningsinstallaties;
 - het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels':
 - het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond
-
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch vlak':
 - het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;
 - het graven en dempen van waterpartijen en watergangen;
 - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beekdal':
 - het aanbrengen van houtopstanden;
 - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 - het diepploegen van de bodem;
 - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half verhardingen;
 - het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen
 - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waterpotentiegebied':
 - het aanbrengen van houtopstanden;
 - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 - het diepploegen van de bodem;
 - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half
-
- 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden;
 - 3. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
 - 1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
 - 1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling;
 - 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden
 - 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - 2. de werkzaamheden dragen bij aan het herstel van verstoorde waarden (bijvoorbeeld het terugbrengen van bolle akkers)
 - 1. er mag geen aantasting plaatsvinden van de hydrologische eigenschappen;
 - 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
 - 1. er mag geen aantasting plaatsvinden van de hydrologische eigenschappen;
 - 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de potentiële natuurwaarden

verhardingen;

- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen

uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied':

- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;

- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;

- het aanbrengen van

oppervlakteverhardingen en half verhardingen;

- het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen

1. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;

2. de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het reliëf

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Verandering bestemmingsvlak agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' al dan niet in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.6.5. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bestemmingsvlakken van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', gelegen in of nabij gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - groenblauwe mantel', 'overige zone - ecologische verbindingzone' mogen worden vergroot, mits het functioneren van de ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Dienaangaande wordt advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ingewonnen;
- c. voor veehouderijen is vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' tot een omvang van maximaal 1,5 hectare voor deze bedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze gronden niet gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij';
- d. vergroting en/of vormverandering ten behoeve van geiten- en/of schapenhouderijen en glastuinbouwbedrijven is niet toegestaan;
- e. vergroting en/of vormverandering ten behoeve van een pluimveehouderij is alleen toegestaan, mits noodzakelijk in het kader van een verplaatsing uit het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied', waarbij een knelpunt wordt opgelost;
- f. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- g. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- i. aangetoond dient te zijn dat er geen sprake is van een toename van de ammoniakdepositie in een Natura2000-gebied, danwel dat de depositie geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied;

- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 22 omschreven aanduidingsregels.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven;
- b. bedrijven, opgenomen in categorie 1 en 2 van de toegesneden lijst van bedrijfstypen met de daarbij behorende groen-, parkeervoorzieningen, open terreinen, technische installaties, nodig voor het doen functioneren van het betreffende bedrijf;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- d. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- e. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein.
- c. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- d. De goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan 7,00 meter.
- e. De bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.
- f. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen).
- g. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 5,50 meter bedragen.
- h. De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10,00 meter bedragen.
- i. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 80 m² bedragen.
- j. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.
- k. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,50 meter bedragen.
- l. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 15 meter bedragen.

5.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Op de gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen geen teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden, ondersteunend glas, boogkassen, hagelschermen en regenkapen worden gebouwd.

- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte:
 - 1. voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijgebouwgrens niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - 2. achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwgrens niet meer dan 2,00 meter bedraagt.
- c. Binnen het bestemmingsvlak mag minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning een carport gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van 3,25 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

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

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

5.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, tenzij het bewoning van bedrijfswoningen betreft;
- b. voor detailhandel en groothandel, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. voor dienstverlening;
- d. voor horeca;
- e. voor verblijfsrecreatie;
- f. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- g. voor industriële doeleinden;

- h. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. de huidige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- c. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- e. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
- g. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- h. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwen, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven;
- i. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

Artikel 6 Centrum - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening, waaronder kantoren;
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- e. horeca in de vorm van de horecavoorziening aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en uitsluitend in de aangeduide vorm;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- g. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- h. een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf;
- i. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

1. uitwisseling van functies is toegestaan, voor zover hierdoor geen nieuwe locaties voor horeca of maatschappelijk ontstaan en onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
2. uitwisseling van horecafuncties is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca', onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Uitwisseling van horecafuncties is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant';
3. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
4. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - eerste verdieping', waar detailhandel ook op de eerste verdieping is toegestaan.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 6.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet

groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

- c. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen/wooneenheden binnen dat bouwperceel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen daar waar nog geen woning aanwezig is en de huidige functie is komen te vervallen, mag per bouwperceel één nieuwe woning gerealiseerd worden, mits geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen. Woningssplitsing is niet toegestaan.
- d. De voorgevel van hoofdgebouwen dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, tot maximaal 3,00 m daaruit, te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van hoofdgebouwen dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De diepte van hoofdgebouwen op boven de begane grond gelegen bouwlagen mag ten hoogste 16,5 meter bedragen.
- g. Het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen tenzij anders aangeduid.
- h. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter tenzij anders aangeduid, met dien verstande dat de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 2,00 meter meer mag bedragen over maximaal 40% van de voorgevelbreedte van het hoofdgebouw mits de breedte van het deel of de delen van het hoofdgebouw met een grotere goothoogte niet meer bedraagt dan 5,00 meter, met, in het geval van meerdere delen, een tussenruimte van minimaal 3,00 meter.
- i. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 meter tenzij anders aangeduid.
- j. De goothoogte van hoofdgebouwen op belendende percelen met een zelfde aantal bouwlagen dient ten minste 0,20 m van elkaar te verschillen tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds sprake is van een kleiner of ontbrekend verschil in goothoogte.
- k. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- l. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

6.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
 - 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
 - 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak bedraagt;

- indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
 - c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

6.4 Afwijking van de bouwregels

6.4.1 Afwijken voor het realiseren van extra woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;
- h. iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m³.

6.4.2 Afwijking voor het overschrijden van het maximale aantal bouwlagen en de maximale goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- b. het verschil in aantal bouwlagen met een belendend perceel, in geval op dat belendend perceel monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig is, niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;

- d. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

6.4.3 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

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

6.4.5 Afwijking voor het toestaan van een carport op minder dan 2 meter uit de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een carport bij hoekpercelen op minder dan 2,00 meter uit de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat:

- a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de carport, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.4.6 Afwijken voor het toestaan van een grotere diepte op boven de begane grond gelegen bouwlagen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een grotere diepte van de boven de begane grond gelegen bouwlagen van hoofdgebouwen onder de voorwaarden dat:

- a. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bezonning van aangrenzende percelen ontstaan;
- c. geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon-, bedrijfs- en leefklimaat van aangrenzende percelen ontstaat;
- d. geen onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

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

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

6.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor bedrijfs-, detailhandels- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. voor horeca uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant', mits op de begane grond;
- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

6.6 Afwijking van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijking voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende percelen;
- b. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

6.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.6.4 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m², met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging voor de vestiging van horeca

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Centrum - 1' wijzigen, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', en de vestiging van horeca mogelijk maken, onder de voorwaarden dat:

- a. het betreft horeca in de vorm van restaurant- en/of hotelaccommodatie, cafés of cafetaria's, dan wel daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare horecavoorzieningen;
- b. de horecavoorziening qua maat en schaal past binnen het centrum van de kern Asten;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

Artikel 7 Centrum - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. maatschappelijk;
- c. dienstverlening, waaronder kantoren zonder baliefunctie;
- d. horeca in de vorm van ondersteunende horeca;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- f. een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- i. en de daarbij behorende voorzieningen,

met dien verstande dat:

1. uitwisseling van functies is toegestaan, voor zover hierdoor geen nieuwe locaties voor horeca, detailhandel, dienstverlening, waaronder kantoren met baliefunctie, bedrijven en verkooppunten van motorbrandstoffen ontstaan en onder de voorwaarden dat de uitwisseling niet mag leiden tot een verslechtering van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
2. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
3. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondlaag.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1 toegestane functies waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' meergezinswoningen zijn toegestaan;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor ten hoogste het aangeduide bebouwingspercentage worden bebouwd, mits daardoor de belasting van de openbare ruimte voor parkeren, laden en lossen en/of opslag niet groter wordt dan de belasting daarvan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangeduid.
- d. De voorgevel van hoofdgebouwen dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, tot maximaal 3,00 m daaruit, te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van hoofdgebouwen dient ten minste 5,40 meter te bedragen.
- f. De diepte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 16,5 meter bedragen.

- g. Het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen tenzij anders aangeduid.
- h. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid,
- i. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangeduid.
- j. Het verkoop vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' ten hoogste 200 m² mag bedragen.
- k. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.
- l. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

7.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevel mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
 - 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt.
 - 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming Verkeer minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 - gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 - gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
 - 2. luifels ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', waarvan de hoogte niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 - 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 - 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;

3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bijgebouw bedraagt;
4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

7.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1 Afwijking voor het realiseren van extra woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van extra woningen, onder de voorwaarden dat:

- a. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- g. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is;
- h. iedere woning een inhoud heeft van ten minste 350 m³.

7.4.2 Afwijking voor het overschrijden van het maximale aantal bouwlagen en de maximale goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter aantal bouwlagen en een grotere goot- en bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing;
- b. het verschil in aantal bouwlagen met een belendend perceel, in geval op dat belendend perceel monumentale of beeldbepalende bebouwing aanwezig is, niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving, waaronder het straatbeeld, en het stedenbouwkundig beeld daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het aantal bouwlagen ten hoogste 3 mag bedragen en de goot- en bouwhoogte maximaal 10 respectievelijk 15 m mogen bedragen.

7.4.3 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

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

7.4.5 Afwijking voor het toestaan van een carport op minder dan 2 meter uit de bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een carport bij hoekpercelen op minder dan 2,00 meter uit de bestemming Verkeer onder de voorwaarden dat:

- a. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de carport, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

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

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

7.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, tenzij een vergunning is verleend voor mantelzorg;
- b. voor bedrijfs-, detailhandels- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. voor horeca uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - café', 'specifieke vorm van horeca - restaurant' en 'specifieke vorm van horeca - snackbar', mits op de begane grond;

- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', waar de verkoop van motorbrandstoffen inclusief lpg is toegestaan;
- e. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

7.6 Afwijking van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijking voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende en horecafuncties op verdiepingen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- leefklimaat van aangrenzende percelen;
- b. het gebruik van verdiepingen voor genoemde functies niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 70 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

7.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.6.4 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruiksruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m², met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- detailhandel;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- en de daarbij behorende voorzieningen.

met dien verstande dat:

- wonen overal binnen de bestemming is toegestaan;
- de kantoorfunctie aan de Emmastraat 51/53 overal binnen de bestemming is toegestaan;
- de overige functies uitsluitend zijn toegestaan overeenkomstig de in artikel 8.1.2 opgenomen tabel en alleen op de begane grondlaag;
- indien de toegestane functie, behoudens de woonfunctie, gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, uitoefening van deze functie niet meer is toegestaan.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

8.1.2 tabel toegestane functies

| adres | functie | Toegestane functies | | | Max. oppervlakte (m ²) |
|------------------|-----------|---------------------|-----------------|---------|------------------------------------|
| | | detailhandel | Dienstverlening | kantoor | |
| Emmastraat 51/53 | slijterij | x | x | x | 185 (winkelvloeropp.) |
| Hemel 6 | kapsalon | x | x | x | 165 |

8.1.3 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Het verkooppunt van (alcoholhoudende) dranken aan de Emmastraat 51/53 mag pas in gebruik worden genomen nadat:

- de exploitatie van het verkooppunt van (alcoholhoudende) dranken aan de Hemel 4 in Asten definitief is beëindigd;
- de parkeerplaats is ingericht en in stand wordt gehouden conform de inrichtingstekening opgenomen in de bijlage 1 bij deze regels.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- hoofdgebouwen ten behoeve van het in de in artikel 8.1 toegestane functies;
- bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- Hoofd- en bijgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden'. Daar mogen

- woningen/wooneenheden gebouwd worden tot ten hoogste het genoemde aantal.
- d. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
 - e. De voorgevelbreedte van een gebouw dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
 - f. De diepte van een woning mag niet meer dan 14 m bedragen.
 - g. De oppervlakte aan bijgebouwen mag per woning niet meer dan 60 m² bedragen.
 - h. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7,00 meter tenzij anders aangeduid.
 - i. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 meter tenzij anders aangeduid.

8.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelolijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning; en
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
 1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

8.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend voor mantelzorg;
- b. voor atelier- en dienstverlenende functies op verdiepingen;
- c. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- d. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de Toegesneden lijst van bedrijfstypen, die als bijlage 2 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

8.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de huisvesting voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;

- f. op eigen terrein in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

8.6.4 Afwijking voor het toestaan van een bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken om als nevenactiviteit een bed & breakfast voorziening en dergelijke toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de gebruikruimte voor bed & breakfast bedraagt niet meer dan 50 m², met een maximum van 6 (éénpersoons)bedden;
- c. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor bed & breakfast is toegestaan;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien, conform de parkeernormen uit de Nota parkeernormen zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag (omgevingsvergunning);
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. (half)verharde wegen als verbindingsweg;
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 9.1 genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, honden- en speelvoorzieningen, ten behoeve van de in artikel 9.1 genoemde doeleinden.

9.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- c. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 9 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de grond anders dan voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 9.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijziging in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 4 van deze regels.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, educatieve, sociale-, culturele-, verzorgende, sportieve en overheidsdoeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- c. parkeren conform de geldende 'parkeernota'.
- d. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden;
- b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tenzij een bebouwingspercentage is aangeduid. Het bouwvlak mag dan worden bebouwd tot het maximaal aangeduide bebouwingspercentage.
- c. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- d. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.
- e. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.

10.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Binnen het bestemmingsvlak mag de oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. bijgebouwen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel zijn gelegen;
 2. bijgebouwen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of groen zijn gelegen.
 3. de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
 4. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3,25 meter bedraagt;
 5. bijgebouwen mogen worden afgedekt met kap mits de bouwhoogte van de bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel; en
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

10.4.2 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

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

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

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

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

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik;
- f. speelvoorzieningen.

10.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning;
- b. voor ambachtelijke en industriële doeleinden;
- c. voor detailhandel en groothandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- d. voor dienstverlening anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- e. voor horeca, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane;
- f. voor kantoren, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;

- g. voor recreatie;
- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- i. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. een ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- c. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- e. standplaatsen;
- f. horecaterrassen;
- g. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- h. bruggen en duikers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

- a. een ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 11.1 genoemde doeleinden;
- c. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

11.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

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

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

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijking voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

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

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;

- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 11.1 genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 Wijziging in de bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:

- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk

Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. daarbij behorende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- d. parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

- a. vrijstaande, geschakelde en-aaneengesloten woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden'. Daar mogen woningen/wooneenheden gebouwd worden tot ten hoogste het genoemde aantal.
- d. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

12.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
- e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

12.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:

- de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
2. luifels boven de voordeur mits:
- de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;
3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
- de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- d. Daar waar bij een hoofdgebouw geen aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven mag aan de achtergevel van de woning een luifel/overkapping aangebracht worden met een maximale diepte van 2,5 meter.

12.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;

- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

12.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een afwijking is verleend voor mantelzorg;
- b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
- f. voor bedrijfsdoeleinden,;
- g. voor detailhandel,;
- h. voor groothandel;
- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. als seksinrichting of escortbedrijf;
- o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 2 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

12.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

12.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. daarbij behorende voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- d. parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 25.3.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

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

- a. vrijstaande, geschakelde en-aaneengesloten woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - maximaal 20 wooneenheden'. Daar mogen maximaal 20 woningen/wooneenheden gebouwd worden.
- d. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

13.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.

13.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;

- de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 1,00 meter bedraagt;
2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;
 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- e. Daar waar bij een hoofdgebouw geen aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven mag aan de achtergevel van de woning een luifel/overkapping aangebracht worden met een maximale diepte van 2,5 meter.

13.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 20.3.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- d. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- e. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- f. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.3.2 Afwijking voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

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

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

13.5.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een afwijking is verleend voor mantelzorg;
- b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een afwijking toestemming is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
- f. voor bedrijfsdoeleinden,;
- g. voor detailhandel,;
- h. voor groothandel;
- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. als seksinrichting of escortbedrijf;
- o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

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

- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 2 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.6.2 Afwijking voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

13.6.3 Afwijking voor kamerverhuur

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;
- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte: 4m' een hogere goot- en bouwhoogte bij woningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 11,50 m;
- b. wijziging is noodzakelijk om tegemoet te komen aan de kwalitatieve woningbehoefte;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde –Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op of in deze gronden aanwezige en of te verwachten archeologische monumenten. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende enkelvoudige bestemmingen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde – Archeologie 1 (mede)bestemde gronden.

14.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 14.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 100 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 14.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte van de bodemingreep meer bedraagt dan 0,4 meter beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;
- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

14.4 Nadere eisen

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

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

14.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld:

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

14.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 14.5.1. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 100 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 14.5.1. onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;
- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e.

- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- archeologisch onderzoek betreffen;
- worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

14.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 14.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. op de verbeelding de bestemmingsaanduiding Waarde-Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel niet behoudenswaardig zijn;
- b. de verbeelding van het plan zodanig te wijzigen dat het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven, dan wel naar omvang wordt vergroot of verkleind, of van de verbeelding wordt verwijderd voor zover de middels archeologisch onderzoek geconstateerde archeologische waarde daartoe aanleiding geeft;
- c. de oppervlaktes en/of de dieptes van de bodemingreep zoals opgenomen in deze regels te veranderen en/of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en/of mogelijk is.

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

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Verbod

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

15.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 15.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages, of gebouwen die tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
- c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
- d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 m beneden maaiveld;
- f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.

2. Bevoegd gezag is ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

15.3 Nadere eisen

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

15.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 15.2.1 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk waarvan de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte van de bodemingrepen meer bedraagt dan 0,4 m beneden maaiveld en een en ander op basis van archeologisch onderzoek ofwel is aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, dan wel schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning te verbinden regels;

- b. bij het afwijken als bedoeld onder a. kan bevoegd gezag de volgende regels verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals het al of niet bouwen van (parkeer)kelders, alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige;
 4. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop wordt omgegaan met (toevallig)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

15.5.1 Verbod

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

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

15.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 250 m², tenzij het werken betreft genoemd in 15.5.1 onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;

- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen;
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

15.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 15.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Verbod

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

16.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 16.2.1. genoemde verbod is niet van toepassing op:
 - a. vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en/of parkeergarages; of gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
 - b. een bouwwerk dat geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt;
 - c. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld;
 - d. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - e. gronden die reeds verstoord zijn op een diepte van meer dan 0,4 meter beneden maaiveld.
 - f. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
2. Burgemeester en wethouders zijn ingeval van verlening van een omgevingsvergunning bevoegd een daartoe aangewezen partij toestemming te verlenen om archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de graafwerkzaamheden ten behoeve van het bouwwerk.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 16.2.1. voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen indien en voor zover:

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

3.de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

16.4 Nadere eisen

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

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

16.5.1 Verbod

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

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

16.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld onder 16.5.1. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd onder 16.5.1. onder e. en f.;
- b. op basis van archeologisch onderzoek aantonen dat geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. betrekking hebben op normaal onderhoud en agrarisch bodemgebruik;

- d. betrekking hebben op onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen en bijbehorende werken zoals gemalen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- f. archeologisch onderzoek betreffen; °
- g. worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende (omgevings)vergunning.

16.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 16.5.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarde(n) op grond waarvan de volgende bepalingen van toepassing zijn:

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

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Artikel 17 Waarde - Bomen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de als beschermwaardige gewaardeerde boombeplanting, voor zover en zolang aanwezig.

17.2 Bouwregels

- a. Het is verboden binnen de als 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden te bouwen.
- b. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 17.2, indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning dient aan het bevoegd gezag een bomeneffectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

Het bevoegd gezag is tevens bevoegd bij het toepassen van de afwijking nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken de aard van de verhardingen.

17.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden, voor:
 1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 2. het leggen van drainagebuizen;
 3. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeding, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
 6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
 7. bovengrondse activiteiten waarbij delen van de boom geraakt c.q. beschadigd kunnen worden.
- b. Het onder sub a. gestelde is niet van toepassing op:
 1. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 2. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

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 elementen (karakteristieke panden) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

18.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop karakteristieke panden, 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. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de rijksmonument ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988 of conform besluit van de gemeente tot gemeentelijk monument of beeldbepalend pand;
- c. rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke structurele samenhang van bedoelde straatwanden;
- d. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.
- e. In afwijking van het gestelde onder a t/m d geldt voor het karakteristieke pand aan Kloosterstraat 8 in Ommel dat herbouw en splitsing in twee woningen is toegestaan, mits de aanvraag voorziet in een langgevelboerderij met:
 1. een rechthoekig grondplan met een gevallengte die strekt over de hele lengte van het bouwvlak, gelegen evenwijdig aan de Kloosterstraat.
 2. één tot anderhalve bouwlaag met een kap, al dan niet 'afgewolfd'.
 3. een dakhelling die past bij het type langgevelboerderij.
 4. maximaal twee woningen, waarbij qua uiterlijke verschijningsvorm sprake is van een 'woon'- en een 'stal'-gedeelte.

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

18.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het doorvoeren van veranderingen in de verkaveling of parcellering van terreinen;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- d. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot de normale onderhoudswerkzaamheden.

18.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 18.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden, gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.

18.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 18.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

18.3.4 Voorwaarden

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

18.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de panden geheel of gedeeltelijk te slopen.

18.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 18.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten.

18.4.3 Toepassingscriteria

De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient een deskundige gehoord te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

20.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

20.1.1

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

20.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met een voor het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde vergunning of anderszins legaal zijn gerealiseerd, minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

20.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 20.1.1 en 20.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

20.2 Ondergronds bouwen

20.2.1

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

20.2.2

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van

zijdelingse en achterste perceelsgrens;

- het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
- het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

20.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

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

20.3 Nadere eisen

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

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Voor zover het de gronden betreft waarvoor in bijlage een beplantingsplan is opgenomen, wordt tot een met het plan strijdig gebruik in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. Voor zover het de gronden waarvoor in bijlage een beplantingsplan is opgenomen, mogen gronden en bouwwerken in afwijking van het bepaalde onder a overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming van het woon- of bedrijfsmilieu in verband met de aanwezigheid van geurhinderveroorzakende activiteiten.

22.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen, zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

22.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, op grond van en met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de aanduiding 'milieuzone - geurzone' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien andere geurnormen zijn vastgesteld en/of indien de geurhinderveroorzakende activiteiten zijn gewijzigd, waardoor het niet langer mogelijk dan wel toegestaan is om de geurhinderveroorzakende activiteiten uit te voeren.

22.2 overige zone - ecologische verbindingszone

22.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' zijn de gronden tevens aangewezen voor de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige te realiseren ecologische verbindingszones, niet onmogelijk te maken.

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

a Verbod

Het is verboden op de in 22.2.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de in het schema onder c opgenomen vergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

b Uitzondering op verbod

Het onder sub a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan;
3. welke het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden betreffen.

c Toelaatbaarheid

De onder sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in onderstaand schema opgenomen criteria:

Vergunningplichtige werken / Criteria voor verlening van de vergunning

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²

1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het extensief recreatief medegebruik;
2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

22.3 overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

22.4 vrijwaringszone – radar

22.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag, in afwijking van hetgeen binnen de diverse bestemmingen is toegestaan, de bouwhoogte van bouwwerken de hoogte van 65 m + NAP niet overschrijden.

22.4.2 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.4.1 ten behoeve van een hogere bouwhoogte, onder de voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de radar (de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Evenementen

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken teneinde het tijdelijk gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf', 'Recreatie' en 'Verkeer' voor evenementen toe te staan, anders dan evenementen die betrekking hebben op grond van het binnen de bestemming toegestane gebruik. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek toegankelijke uitvoering / verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak en/of aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;
- b. het evenement duurt maximaal 3 (aaneengesloten) dagen en mag maximaal 2 keer per jaar plaatsvinden;
- c. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;
- d. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- e. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot blijvende / onomkeerbare voorzieningen / ingrepen;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

23.2 Gebouwen van openbaar nut

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

23.3 Aan het buitengebied gebonden bouwwerken

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van het plan teneinde aan het buitengebied gebonden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te kunnen staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bouwwerken zijn door hun aard gebonden aan een specifieke plaatsing in het buitengebied;
- b. de bouwwerken hebben een specifiek op agrarisch gebruik, recreatie of natuur gericht karakter (bijvoorbeeld ooievaarsnesten, hooimijten en dergelijke);
- c. de bouwwerken dienen binnen een afstand van maximaal 50 m van een bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Recreatie' of 'Wonen' te worden gesitueerd;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

23.4 Zendmasten

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het bouwen van zendmasten, zoals antennemasten voor mobiele telefonie, tot een

bouwhoogte van maximaal 40 m. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. het plaatsen van zendmasten is niet toegestaan op gronden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Natuur', 'Landgoed';
- b. door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
- c. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dienen voldoende te worden gewaarborgd;
- d. er dient sprake te zijn van een passende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, die in ieder geval bestaat uit een zorgvuldige landschappelijke inpassing conform een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
- i. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden geveerd;
- j. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m²;
- k. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

23.5 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van opgenomen verplichting tot de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in bijlage opgenomen beplantingsplannen indien een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

23.6 Maximale woninginhoud

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het realiseren van een grotere maximale woninginhoud in verband met zorgbehoefte, onder de voorwaarden dat:

- a. de woninginhoud met niet meer dan 20% mag worden vergroot;
- b. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Algemene regels tot wijziging

24.1.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

24.1.2 Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. het bouwvlak niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
- d. de verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

24.1.3 Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

- a. het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- b. de diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
- c. het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
- d. de uitbreiding inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;

voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

Artikel 25 Overige regels

25.1 (Wettelijke) regels

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

25.2 Gemeentelijke regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Met uitzondering van parkeren geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota'.

25.3 Voorrangsregeling

25.3.1 Strijdigheid belangen

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

25.3.2 Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

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

25.3.3 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. waarde – archeologie;
- b. leiding – water.

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

Hoofdstuk 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 26

Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

26.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd; na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

26.1.2

Het bevoegd gezag kan 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%.

26.1.3

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

26.2 Overgangsrecht gebruik

26.2.1

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

26.2.2

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

26.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

26.2.4

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten verzamelplan 2018-1'.