

Asten Verzamelplan 2019-1

Regels

NL.IMRO.0743.BP02019001-VS01

Vastgesteld

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Toepassingsbereik	3
Artikel 2	Begrippen	4
Artikel 3	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 4	Agrarisch – agrarisch bedrijf	9
Artikel 5	Agrarisch met waarden	21
Artikel 6	Bedrijf	25
Artikel 7	Centrum-1	31
Artikel 8	Maatschappelijk	37
Artikel 9	Recreatie	40
Artikel 10	Wonen - 1	51
Artikel 11	Wonen - 2	58
Artikel 12	Leiding - Water	62
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	64
Artikel 14	Waarde - Archeologie 3	67
Artikel 15	Waterstaat - Waterlopen	70
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 17	Algemene bouwregels	72
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	75
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	77
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	79
Artikel 22	Overige regels	80
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	81
Artikel 23	Overgangsrecht	81
Artikel 24	Slotregel	81

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1

Op het plangebied van dit bestemmingsplan blijven van toepassing de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied Asten 2016 met dien verstande dat:

- Artikel 4.1.1 aanhef lid b wordt gewijzigd in:
Ter plaatse van de in onderstaande tabel opgenomen aanduiding is tevens de uitoefening van de aangekruiste agrarische bedrijfsvormen toegestaan.

1.2

Met uitzondering van de bestemmingsplannen Asten bedrijventerrein 2013 (NL.IMRO.0743.BP02013001-VS01), Asten bedrijventerrein Florapark 2013, (NL.IMRO.0743.BP02013003-VS03), Asten bedrijventerrein Florapark 2014, wijziging geurzone (NL.IMRO.0743.BPW2018001-VS01) en Ommel recreatiepark Prinsenmeer (NL.IMRO.0743.BP02012004-VS01) gelden de volgende regels:

- *Begrip mantelzorg: anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg en-of ondersteuning aan een of meer personen die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en-of sociaal vlak voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie;*
- *indicatie van een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur in plaats van CIZ-indicatie;*
- *Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:*
 - a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw*
 - a. dit een maximale oppervlakte heeft van 80 m2 of het gebruik ten behoeve van mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m2, hetzij*
 - b. dit een maximale oppervlakte heeft van 125 m2 of het gebruik ten behoeve van mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 125 m2 als in het plan de maximaal toegestane oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen meer bedraagt dan 80 m2 en*
 - 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;*
 - b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;*
 - c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.*
 - d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.*

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in. Deze afwijkingsbevoegdheid vervangt de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid in verband met het gebruik ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 2 Begrippen

2.1 plan

Het bestemmingsplan Asten Verzamelplan 2019-1 met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02019001-VS01 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 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 agrarisch-technisch hulpbedrijf:

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking.

2.8 agrarisch verwant bedrijf:

Bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking.

2.9 bebouwing

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

2.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

2.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

2.12 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.

2.13 bouwen

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

2.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak

2.15 bouwlaag

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

2.16 bouwperceel

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

2.17 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

2.18 bouwvlak

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

2.19 bouwwerk

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

2.20 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

2.21 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

2.22 gebouw:

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

2.23 glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels.

2.24 hoofdgebouw

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

2.25 lawaaisport

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

2.26 logies:

het bedrijfsmatig verschaffen van tijdelijk onderdak aan personen, waarbij er sprake is van een pensionhouder dan wel een aanspreekpunt bij calamiteiten.

2.27 mantelzorg

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

2.28 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, hygiëniseren of indamping van mest;

2.29 mestverwerking

Het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan

2.30 milieucategorie

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

2.31 nieuwvestiging

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

2.32 ondersteunende recreatieve voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het recreatieterrein als geheel, zijnde sanitaire voorzieningen en tuinhuis, niet zijnde geurgevoelig.

2.33 overig agrarisch bedrijf

Agrarisch bedrijf dat niet binnen de begripsbepaling van veehouderij, vollegrondsteeltbedrijf of glastuinbouwbedrijf valt.

2.34 overig bouwwerk

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

2.35 paardenhouderij:

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard. Hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan

2.36 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.

2.37 ruimtelijke kwaliteit

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

2.38 veehouderij

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

2.39 verbeelding

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

2.40 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 – agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, paardenhouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. ten hoogste één bedrijfswoning;
- c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- e. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten, met dien verstande dat maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit mag worden aangewend;
- f. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte in pandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat in pandige statische opslag in kassen niet is toegestaan;
- g. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- n. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP.

met dien verstande dat:

- o. 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 22.3.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

- a. toegestaan zijn agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

4.2.2 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	minimaal	maximaal
afstand tot de as van de weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	minimaal	maximaal
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

bedrijfswoningen	minimaal	maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa daarvan als maximum geldt.	

vrijstaande bijgebouwen bij woningen	minimaal	maximaal
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
afstand tot woning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn. Hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

4.3.2 Maatvoering gebouwen en overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde:

- a. voor de bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Hiertoe kan nader advies worden ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
 2. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m.;
 3. de goot- en bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m.;
 4. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
 5. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.
- b. voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;
 2. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;

- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 4.2.2 wordt in acht genomen.

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, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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, behoudens het bepaalde in 4.1;
- d. gronden en/of opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, behoudens het bepaalde in 4.1;
- e. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en het gebruik ten behoeve van mantelzorg conform **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 4.5.8 is toegestaan;
- h. meer dan één bouwlaag voor het houden van dieren, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn:
 1. tenzij dit gebouwd en gebruikt mag worden krachtens een verleende wettelijke vergunning gebaseerd op een volledige en ontvankelijke bouwaanvraag in overeenstemming met het voorheen geldende bestemmingsplan of;
 2. tenzij er sprake is van volièr- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren.

4.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 4.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie plaats;
- b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn uitsluitend agrarisch technisch hulpbedrijven met milieucategorie 1 of 2 toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 2000 m² bedragen;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.2 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde - bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 2000 m² bedragen;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- 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 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.3 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;

- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.4 Recreatie

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. er zijn per agrarisch bouwblok verblijfsrecreatieve ruimten toegestaan met een totale oppervlakte van maximaal 500 m² per bestemmingsvlak;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- f. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, exclusief in pandige statische opslag, mag maximaal 2.000 m² bedragen;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. 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;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een maximum van 100 m²;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.5 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. er zijn slechts kampeermiddelen toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per agrarisch bedrijf;
- b. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag maximaal 20m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;

- c. 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;
- d. 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;
- e. de sanitaire voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- 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 erfbepantingsplan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- k. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.5.6 Semi-permanente huisvesting arbeidsmigranten

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder e. en f. ten behoeve van semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijf toe te staan binnen het agrarisch bouwblok. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de huisvesting vindt ofwel plaats in bedrijfsgebouwen en/of gedeelten daarvan, ofwel in een bedrijfswoning of een gedeelte daarvan;
- b. door de werkgever dient te worden aangetoond dat de huisvesting noodzakelijk is voor de bedrijfsbehoefte van het agrarisch bedrijf; hiertoe wordt nader advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. voor de huisvesting in bedrijfsgebouwen geldt dat op het perceel een bestaande bedrijfswoning aanwezig moet zijn, en dat deze door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- d. voor de huisvesting in een bedrijfswoning geldt dat deze ook door het bedrijfshoofd wordt bewoond;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de bewoning per individuele gehuisveste persoon mag niet meer dan 9 maanden per kalenderjaar bedragen. Het bedrijfshoofd dient ter controle hiervan een door of namens het college van burgemeester en wethouders vastgesteld nachregister bij te houden;
- g. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten mag per agrarisch bouwblok maximaal 250 m² bedragen;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. voldaan moet worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- k. er dienen geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn van (agrarische) bedrijven zoals onder meer op het punt van geurhinderproblematiek;
- l. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk;

- m. er is geen sprake van zelfstandige wooneenheden;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.5.7 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder b. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

4.5.8. Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 1. dit een maximale oppervlakte van 80 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m² en
 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie.

Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde (gedeeltelijke) omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm, niet zijnde een paardenhouderij, naar een paardenhouderij, door middel van het toekennen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de desbetreffende gronden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de paardenhouderij mag niet meer bedragen dan 1,5 hectare;
- b. paardenbakken ten behoeve van de paardenhouderij mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- c. 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;

- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals hiervoor genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

4.6.3 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is de omzetting slechts toegestaan naar bedrijven in maximaal de categorieën 1 en 2;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 5000 m² aan bebouwing is toegestaan. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang van maximaal 1,5 hectare en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 0,5 hectare;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. 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;
- m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.4 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'opslag', teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 4.6.2 a. tot en met e.;
- b. het hergebruik voor inpandige opslag dient te passen in de omgeving;
- c. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
- d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m², een goothoogte van maximaal 5,5 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m

toegestaan. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;

- e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. detailhandel is niet toegestaan;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven doeleinden.

4.6.5 Logies ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden wijzigen in de bestemming 'Recreatie', waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logies' wordt opgenomen en uitsluitend de vestiging van logies is toegestaan ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten (VAB-vestiging), alsmede in de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en/of 'Natuur'. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- 1. de wijziging is niet toegestaan op gronden plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied';
- 2. het betreft uitsluitend hergebruik van bestaande gebouwen;
- 3. de wijziging heeft betrekking op het hele, bestaande, bestemmingsvlak, waarop het gebouw dat wordt hergebruikt, is gelegen. Het deel van de gronden dat voor de logiesfunctie wordt gebruikt, wordt hierbij bestemd als 'Logies', en voor het overig deel wordt de omliggende gebiedsbestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en/of 'Natuur' toegekend;
- 4. er is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- 6. vanuit de Verordening ruimte gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak 'Logies' van meer dan 5.000 m²;
 - 2. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - 3. ter plaatse van het agrarisch gebied draagt deze ontwikkeling bij aan de ontwikkeling van de gemengde plattelandseconomie;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' moet sprake zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden;
- 7. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijke zijn voor de hergebruiksfunctie. Overtollige voormalige bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. Indien een gebouw deels voor een nieuwe functie wordt gebruikt, mag het overige deel blijven staan;
- 8. 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;
- 9. indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1 onder 1.72 van de Verordening ruimte dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte. In dit kader dient in ieder geval aan het bepaalde onder g. en h. te worden voldaan;

10. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 12 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
11. de totale vloeroppervlakte ten behoeve van gebruik voor logies mag per VAB-locatie maximaal 250 m² bedragen;
12. er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden;
13. het gebruik mag niet een ontoelaatbare invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer;
14. op eigen terrein dient in minimaal 1 parkeerplaats per mogelijk onder te brengen arbeidsmigrant te worden voorzien;
15. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 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;

met de daarbij behorende:

- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verhardingen;
- j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- k. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- l. 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.;

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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 22.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bouwverbod' geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;
- b. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
- c. het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan;
- d. 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;
- e. het oprichten van paardenbakken niet is toegestaan.

5.2.2 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 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 19 omschreven aanduidingsregels.

5.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 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 voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bouwverbod' zijn geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;

5.4 Specifieke gebruiksregels

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.

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

5.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 5.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

5.5.2 Uitzonderingen

Het onder 5.5.1 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.

5.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 5.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 5.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 5.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

5.5.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening	
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	<ol style="list-style-type: none"> 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 ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB'; 4. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwverbod'.
het aanleggen van waterbassins / waterbergingen	<ol style="list-style-type: none"> 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; 4. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwverbod'.
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m ²	<ol style="list-style-type: none"> 1. het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwverbod' het aanbrengen van verharding enkel is toegestaan ten dienste van het recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; 3. 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 NNB'.

het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overig - cultuurhistorisch waardevolle akkers en kamptongingen': - het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van de agrarische wisselteelt (teelt van maximaal 5 jaar); - het diepploegen en diepwoelen van de bodem; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem	1. er mag geen aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers; 2. de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast.
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.	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf; 2. rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden als omschreven in 5.1; 3. de gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - bouwverbod', 'overige zone - kwetsbare soorten', 'overige zone - groenblauwe mantel', dan wel 'overige zone - attentiegebied NNB' .
4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB': 5. het dempen van poelen, sloten en greppels; het diepwoelen en diepploegen van de grond; 6. het afgraven, ophogen of egaliseren van de grond	1. de activiteiten zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering of natuurontwikkeling; 2. er mag geen blijvende schade plaatsvinden aan ecologische waarden; 3. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB': - het verzetten van grond van meer dan 100 m ³ 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 m ² , anders dan een bouwwerk	1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

- a. niet-agrarische bedrijven;
- b. uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 6.1.2;
- c. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen conform het geldende GRP.

6.1.2 Tabel bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Bedrijfsactiviteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
Recreatiewoning	Diesdonk 41	Recreatiewoning c.q. vakantiewoning	1	205 m ²
Specifieke vorm van bedrijf - ontwerpstudio	Diesdonk 41	kantoor en werkplaats ten behoeve van een ontwerpstudio		300 m ²

6.1.3 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 22.3.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 6.1 toegestane bedrijvigheid.

6.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

6.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

bedrijfsgebouwen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.

afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
---	-----	--------

woningen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	5,5 m
Nokhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmasa daarvan als maximum geldt.	
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	Minimaal	Maximaal
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
Afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

Overige bouwwerken	Maximaal
Hoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 2 m
Hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van carports c.q. overkappingen	20 m ²
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 m

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven onder 6.1.2; en waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 6.1.2 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- de in 6.1.2 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;

- b. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- 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. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

6.3.2 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens te verkleinen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

6.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenten toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg en dan dient deze omgevingsvergunning in combinatie met het bepaalde in 6.3.4 te worden beoordeeld;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 6.2.3 wordt in acht genomen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen:

- a. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. mestbewerking;
- c. voor detailhandel;
- d. voor (ondersteunende) horeca, behoudens ten behoeve van de in 6.1 genoemde maneges. Ten behoeve van de maneges wordt de bestaande oppervlakte ondersteunende horeca als maximaal toelaatbaar geacht;
- e. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en het gebruik ten behoeve van mantelzorg conform **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.2** ;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van het gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 6.5.2 is toegestaan;
- g. voor een seksinrichting;
- h. voor geurgevoelige functies ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'.

6.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 6.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

6.5.2 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 1. dit een maximale oppervlakte van 80 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m² en
 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Andere vorm van niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 6.1 voor het perceel voorgeschreven niet-agrarisch bedrijvigheid toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. Een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijn een gemeentelijk monument of een rijksmonument dan wel woonboerderijpand) plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en/of een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 6.2.3;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- g. 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;
- h. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- i. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

6.6.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- h. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder g. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- i. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- j. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- k. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- l. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder g. tot en met k. indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- m. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- n. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- q. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- r. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- s. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 7 Centrum-1

7.1 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 22.3.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum - 1' 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 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. Woningsplitsing 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.

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 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.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 17.3.

7.4 Afwijking van de bouwregels

7.4.1 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.

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 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.

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 of kunnen 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 of kunnen ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

7.4.6 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.

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 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.

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- 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.

7.6.2 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.

7.6.3 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 gebruiksruijme 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.

7.6.4 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 - 1. dit een maximale oppervlakte van 80 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m²; en
 - 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 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; het verhaal van kosten van de grondexploitatie, als bedoeld in de Wro, verzekerd is.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, educatieve, sociale-, culturele-, verzorgende, sportieve en overheidsdoeleinden;
- b. wonen, ondergeschikt aan de hoofdfunctie of ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- e. parkeren conform de geldende 'parkeernota';
- f. 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 22.3.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden;
- b. één woning ondergeschikt aan de hoofdfunctie of meergezinswoningen/gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 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.
- f. Detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m².

8.2.3 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 het 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.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 17.3.

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 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 blijkt 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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.

8.5.2 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 gebruik;
- 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 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- recreatieve voorzieningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat de door een figuur 'relatie' gekoppelde bestemmingsvlakken samen één bestemmingsvlak vormen;
- ondersteunende horeca en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied' routegebonden horeca;
- uitsluitend de activiteiten zoals opgenomen in de tabel onder 9.1.2;
- daar waar een bedrijfswoning is toegestaan, zijn tevens aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

- groenvoorzieningen;
- erven en verhardingen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

met dien verstande dat:

- binnen de bestemming is detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen met een maximum verkoopvloeroppervlak van 200 m² en met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'hondenoefenterrein'.

9.1.2 Tabel recreatie

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Activiteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Max. gebruiksoppervlakte in m ² ondersteunende horeca
'specifieke vorm van recreatie - hondenoefenterrein'	Beekstraat 30	hondenoefenterrein	0	150	n.v.t.
'manege'	Reeweg 3, 3a en 5	manege met rijhallen, stallen, tentstallen, paddocks, wedstrijd piste, opslag en bijbehorende voorzieningen waaronder ter plaatse van de aanduiding: - 'specifieke vorm van recreatie - jurytoren' een juryfoyer; - 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' een veldschuur; - 'specifieke vorm van recreatie - logiesruimten' logiesruimten; - 'parkeerterrein' een parkeerterrein; - 'specifieke vorm van recreatie -	2		1164 waarvan: - 508 café/kantine; - 50 buitenbar; - 555 terras; - 51 snackbar

		hertenkamp' een hertenkamp; - 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' verplichte landschappelijke inpassing; - 'specifieke vorm van recreatie - tiny houses' maximaal 10 verblijfseenheden voor logies.			
'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping'	Tureluurweg 7	landschapscamping inclusief: - 60 kampeerplaatsen; - 5 trekkershutten; - een zwembad; - in pandige statische opslag tot max. 1200 m ² ; - bed& breakfast in de bedrijfswoning tot max. 10 (eenpersoons)bedden	1	1550, waarvan: - 100 t.b.v. trekkershutten - 200 t.b.v. recreatief verblijf (receptie/recreatieruimte/wasruimte) - 1200 t.b.v. statische opslag - 50 t.b.v. ondersteunende recreatieve voorzieningen	n.v.t.

9.1.3 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 voorrangsregels uit artikel 22.3.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 9.1 toegestane activiteiten.

9.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak. In afwijking hiervan is/zijn ter plaatse van de aanduiding:

- 'specifieke vorm van recreatie - hertenkamp' een dierenverblijf buiten het bouwvlak toegestaan;
- 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7) trekkershutten en ondersteunende recreatieve voorzieningen buiten het bouwvlak toegestaan.

9.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeersstroomweg' aangeduide weg	100 m tot de rijksweg A67;	n.v.t.

	50 m tot overige stroomwegen	
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	30 m	n.v.t.
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - lokale weg' aangeduide weg	15 m	n.v.t.

met dien verstande dat voor zover de bouwwerken binnen een bouwvlak zijn gelegen geen regels gelden t.a.v. de afstand tot de as van de weg.

bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand tot de as van de weg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7)	15 m	n.v.t.

bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
gothoogte	n.v.t.	5,5 m
gothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7)	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud	maximaal 750 m ³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon) boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa daarvan als maximum geldt.	

waarbij geldt dat herbouw van bestaande bedrijfswoningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in bovenstaande tabel in acht wordt genomen.

vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	80 m ²
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van bedrijfswoning	5 m	n.v.t.
afstand bijgebouwen tot bedrijfswoning	1,5 m	25 m

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - saneringslocatie' in afwijking van het in het vorengaande bepaalde, de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning niet meer dan 200 m² mag bedragen.

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevel, elders 2 m
bouwhoogte van bij de bedrijfswoning behorende carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een bij de bedrijfswoning behorende carport c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte lichtmasten	9 m
bouwhoogte ballenvanghekken	7,5 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
oppervlakte zwembad binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7)	400 m ²

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan aangegeven in de Tabel recreatie onder 9.1.2, en;

waarbij voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschapscamping' (Tureluurweg 7) aanvullend en in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte en goothoogte en oppervlakte van bedrijfsgebouwen, de volgende bouwregels gelden:

gebouwen	max.
Oppervlakte trekkershutten	100 m ²
Oppervlakte gebouwen binnen bouwvlak ten behoeve van recreatief verblijf (receptie / recreatieruimte / wasruimte)	200 m ²
Oppervlakte gebouwen binnen het bouwvlak ten behoeve van statische opslag	1200 m ²
Oppervlakte ondersteunende recreatieve voorzieningen buiten bouwvlak	50 m ²

en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hertenkamp' (Reeweg 3) voor een dierenverblijf de volgende bouwregels gelden:

gebouwen	max.
oppervlakte	110 m ² , bestaande uit één gebouw van 80 m ² en één gebouw van 30 m ²
goothoogte	3 m
bouwhoogte	5,5 m

en;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondenoefenterrein' (Beekstraat 30) lichtmasten alleen zijn toegestaan mits het licht van de lichtmasten niet leidt tot een onevenredige aantasting van de ecologische waarden van de omliggende bossen.

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'manege' (Reeweg 3) de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 15 m mag bedragen;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jurytoren' (Reeweg 3) de oppervlakte van de jurytoren niet meer dan 30 m² mag bedragen, en;
waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur' (Reeweg 3) de oppervlakte van de veldschuur niet meer dan 120 m² mag bedragen, en;
waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logiesruimte' (Reeweg 3) maximaal 10 inpandige verblijfseenheden zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 240 m², en;
waarbij ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tiny houses' maximaal 10 verblijfseenheden voor logies (tiny houses) zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 300 m².
waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' (Reeweg 3) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheidingen zijn toegestaan, waarvoor uitsluitend een open constructie is toegestaan en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bedrijfsgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 15 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

9.3.2 Vergroting toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 teneinde de voorgeschreven maximale bebouwde oppervlakte in m² te vergroten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de in 9.2.3 opgenomen maximale bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de belangen van de omliggende (niet)agrarische bedrijven en andere functies;
- c. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- d. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- 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. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;

- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

9.3.3 Herbouw bedrijfswoning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteen en/of in afwijking van de (voormalige) voorgevelrooilijn toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 9.2.2 wordt in acht genomen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning(en) en het gebruik ten behoeve van mantelzorg conform **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.4**;
- c. voor permanente bewoning van kampeermiddelen met inbegrip van stacaravans en tiny houses;
- d. voor lawaaisporten;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor detailhandel, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- g. voor horeca, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1;
- h. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 9.5.4 is toegestaan;;
- i. voor verblijfsrecreatie, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 9.1, in welke gevallen recreatiewoningen bedrijfsmatig worden beheerd;
- j. voor een seksinrichting;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' voor het aanbrengen van verhardingen;
- l. voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

9.4.2 Manege Reeweg 3

a Hertenkamp

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hertenkamp' is uitsluitend een hertenkamp toegestaan, waarbij geldt dat het hertenkamp wordt ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan en vervolgens aldus in stand gehouden dient te worden. Onder het inrichtingsplan wordt verstaan het 'Inrichtingsplan Hertenkamp', gedateerd 25 oktober 2013, zoals opgenomen als onderdeel in bijlage 1.

b Landschappelijke inpassing

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. de landschappelijke inpassing van het Internationaal Hippisch Outdoor Park Asten, voor zover begrepen in dit plan moet voor ingebruikname van het complex zijn aangelegd overeenkomstig het beplantingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden;
2. onder beplantingsplan wordt in deze regels verstaan het 'Inrichtingsplan Asten Reeweg 3 (Manege Prins Willem-Alexander)', gedateerd 22 oktober 2013, opgesteld door Compositie 5 stedenbouw bv, zoals opgenomen als onderdeel in bijlage 1.

c Tiny houses

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – tiny houses' zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. de tiny houses worden bedrijfsmatig beheerd door de manege;
2. per individu mag de duur van het verblijf niet meer bedragen dan 8 maanden per jaar.

9.4.3 Routegebonden horeca

Routegebonden horeca is als nevenfunctie toegestaan bij recreatiebedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied', waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van de (horeca)voorzieningen en bebouwing, zoals bijvoorbeeld de kantine en terras van een manege, camping of golfbaan;
- b. parkeren vindt plaats binnen de bestemming 'Recreatie';
- c. de exploitatie van de routegebonden horeca wordt uitgevoerd door de exploitant van het recreatiebedrijf;
- d. de routegebonden horeca vindt plaats in de dagperiode (tussen zonsopgang en zonsondergang);
- e. de activiteit maakt geen onderdeel uit van (zelfstandige) arrangementen en bijeenkomsten van persoonlijke aard.

9.4.4 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 9.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Ondersteunende horeca

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 en de ondersteunende horeca ter plaatse van de aanduiding 'manege' uitbreiden tot maximaal 1.200 m², mits:

- a. de uitbreiding niet leidt tot een zelfstandige horecavoorziening. De horeca dient ondergeschikt en ondersteunend aan de hoofdfunctie te blijven;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte de kwaliteit van de hoofdfunctie verbetert of complementeert;
- c. aangetoond wordt middels een bedrijfsplan dat er behoefte is aan extra ondersteunende horecavoorzieningen;
- d. er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

9.5.2 Besloten bedrijfsactiviteiten

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken teneinde het tijdelijk gebruik van de gronden binnen de bestemming 'Recreatie' voor het houden van besloten bedrijfsactiviteiten, zoals bedrijfspresentaties, productpresentaties en bijeenkomsten voor bedrijfsrelaties, anders dan evenementen die betrekking hebben op grond van het binnen de bestemming toegestane gebruik. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de organisator van de activiteit heeft een duidelijke relatie met de recreatieve hoofdfunctie;
- b. de besloten activiteit duurt maximaal één dag en mag maximaal 10 keer per jaar plaatsvinden;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- 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 besloten bedrijfsactiviteit niet mag leiden tot blijvende/ onomkeerbare voorzieningen/ ingrepen;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden;
- g. een besloten bedrijfsactiviteit is geen bijeenkomst van persoonlijke aard.

9.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 onder m. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

9.5.4 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 1. dit een maximale oppervlakte van 80 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m² en
 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is

verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

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

9.6.1 Verbod

Het is verboden op de ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' dan wel 'specifieke vorm van recreatie - landschappelijke inpassing' gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 9.6.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

9.6.2 Uitzonderingen

Het onder 9.6.1 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 landschaps- en natuurbeheer.

9.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 9.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 9.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 9.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

9.6.4 Vergunningplichtige werken/werkzaamheden

vergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor vergunningverlening
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en half-verhardingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van (extensief) recreatief (mede)gebruik; 2. de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden
uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB' mits het de bestemmingsvlakken betreffen, gelegen aan de Gezandebaan (visvijver en manege): <ul style="list-style-type: none"> - 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 de beregeningsinstallaties; - het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. de waterhuishoudkundige situatie mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

van meer dan 100 m ² , anders dan een bouwwerk	
het verwijderen van houtopstanden	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden en/of landschappelijke waarden

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen de in 9.1 toegestane recreatieve voorzieningen toestaan de bedrijfsactiviteiten te wijzigen in één van de volgende dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. deze wijziging heeft uitsluitend betrekking op bestemmingsvlakken gelegen binnen het recreatief ontwikkelingsgebied;
- b. dagrecreatie kan worden toegestaan in de vorm van een kinderboerderij, theeschenkerij en qua aard en omvang overeenkomstige bedrijven;
- c. verblijfsrecreatie kan worden toegestaan met een maximum van 500 m² per bestemmingsvlak;
- d. voor mini-campings geldt een maximum van 25 kampeerplaatsen;
- e. de in 9.2.3 voor een aanduidingsvlak aangegeven bebouwde oppervlakte (zowel de maximale bebouwde oppervlakte als de oppervlakte voor ondersteunende horeca) van gebouwen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen), mag niet worden overschreden;
- f. ten behoeve van recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum van 100 m² per bedrijf;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. 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;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels.

9.7.2 Woondoeleinden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inbandige stal / het inbandige deel) mag niet worden vergroot;
- b. woningsplitsing is niet toegestaan;
- c. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;

- f. in afwijking van het bepaalde onder e. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 125 m². Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouwen worden teruggebouwd, tot een totaal aan vrijstaande bijgebouwen van maximaal 200 m²;
- g. de extra oppervlakte aan bijgebouwen zoals onder f. genoemd, mag ook worden gevormd door bestaande bijgebouwen, in plaats van herbouw na sloop, mits de overtollige oppervlakte aan bijgebouwen wordt gesloopt;
- h. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³ worden vergroot. Per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
- j. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- k. er kan geen toepassing worden gegeven aan de sloopregeling als opgenomen onder f. tot en met j. indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- m. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- n. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- p. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- q. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- r. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een burgerwoning in het buitengebied. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden'.

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning;
- tevens de nevenactiviteiten naast de woonbestemming zoals opgenomen in de tabel onder 10.1.2;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding conform het geldende GRP;
- parkeren conform de geldende 'parkeernota'.

10.1.2 Tabel nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding	Adres	Activiteiten	Max. oppervlakte ten behoeve van opslag	Afwijkende max. goothoogte in m	Afwijkende max. bouwhoogte in m
'specifieke vorm van wonen – opslag 1'	Beemdstraat 8	Inpandige statische opslag	1090	5,50	10

10.1.3 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 voorrangsregels uit artikel 22.3.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.

10.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mag de woning uitsluitend worden opgericht binnen het betreffende bouwvlak.

10.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken	Minimaal	Maximaal
Afstand tot de as van de weg	15 m	N.v.t.

woningen	Minimaal	Maximaal
Goothoogte	n.v.t.	7 m
Nokhoogte	N.v.t.	10 m
Inhoud	n.v.t.	750 m ³
Afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.

Met dien verstande dat indien de bestaande inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, meer bedraagt dan 750 m³, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud. Indien de woning een bestaande woonboerderij

betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa als maximum. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mag de inhoud van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 1.000 m³ en de goothoogte niet meer dan 4,5 meter.

Vrijstaande bijgebouwen bij woningen	Minimaal	Maximaal
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 m ²
Goothoogte	n.v.t.	3 m
Nokhoogte	n.v.t.	5,5 m
Afstand achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de woning	5 m	n.v.t.
Afstand tot woning	1,5 m	25 m

Overige bouwwerken	Maximaal
Hoogte erfafscheidingen	Voor de voorgevelrooilijn: 1 m Overige: 2 m
Hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
Oppervlakte van carports c.q. overkappingen	20 m ²
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	6 m

waarbij herbouw van bestaande woningen uitsluitend is toegestaan indien en voor zover:

- herbouw niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in dit lid in acht wordt genomen,

en;

waarbij afwijkende maatvoeringen niet meer mogen bedragen dan zoals aangegeven in de tabel nevenactiviteiten onder 10.1.2.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Herbouw

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 teneinde de voorgevel van een te herbouwen woning te kunnen plaatsen buiten de bestaande fundamenteën. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- door de herbouw wordt het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen van de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnsregelgeving;
- indien er sprake is van herbouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' dan dient advies te worden ingewonnen bij een deskundige op gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg en dan dient deze omgevingsvergunning in combinatie met het bepaalde in 10.3.4 te worden beoordeeld;
- het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 10.2.3 wordt in acht genomen.

10.3.2 Maatvoering carports c.q. overkappingen

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 teneinde voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.;
- b. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels.

10.3.3 Minimale afstand tot de weg/perceelsgrens/woning

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg en/of de voorgeschreven minimum afstand tot een perceelsgrens en/of de minimum afstand van bijgebouwen achter de voorgevel (en het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering (voor zover het een recreatiebedrijf betreft) en/of een doelmatige perceelsinrichting en/of de uitbreiding van of aansluiting op aanwezige bebouwing met een reeds op deze punten afwijkende maatvoering, moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. aangetoond dient te worden dat de externe veiligheid kan worden gewaarborgd;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- h. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in ieder geval het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. detailhandel;
- c. verblijfsrecreatie;
- d. seksinrichtingen;
- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 10.5.4 is toegestaan;
- f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

10.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 10.1 is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

10.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is pas toegestaan nadat de stallen die conform de als bijlage 2 bij deze planregels gevoegde tekening moeten worden gesloopt, ook daadwerkelijk zijn gesloopt conform – indien nodig – een daartoe vereiste vergunning en/of melding.

10.4.4 Landschappelijke inpassing

Gebruik van het perceel conform de bestemmingsomschrijving is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan en voorzover betrekking hebbend op de percelen met de bestemming Wonen, geheel is uitgevoerd voordat de woningen in gebruik worden genomen.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Minicamping

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1 teneinde kleinschalig kamperen en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omgevingsvergunning voor afwijken kan uitsluitend worden verleend indien het gronden betreft, gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - recreatief ontwikkelingsgebied';
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 huuraccommodaties (chalets, blokhutten, stacaravans) per minicamping;
- c. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- d. de reeds toegestane totale oppervlakte aan bijgebouwen van 125 m² mag ten behoeve van voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen worden vergroot tot maximaal 125 m², met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m² mag bedragen en de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en maximaal 5,5 m mogen bedragen;
- e. de bebouwde oppervlakte van de huuraccommodatie mag maximaal 50m² bedragen, de goothoogte maximaal 2,20 m en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- f. de voorzieningen worden, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- g. 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;
- h. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- l. de omgevingsvergunning voor afwijken mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels.

10.5.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1 teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast-voorzieningen en dergelijke toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. bed & breakfast vindt plaats in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. ten behoeve van bed & breakfast zijn maximaal 10 (éénpersoons) bedden per woning toegestaan;

- c. indien en voor zover er sprake is van cultuurhistorische waarden, mogen deze cultuurhistorische waarden door verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- h. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels.

10.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.4.1 onder a. ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m² in bestaande bebouwing;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- d. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. de activiteit mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- h. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

10.5.4 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 - 1. dit een maximale oppervlakte van 125 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 125 m²; en
 - 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie. Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

10.6.1 Agrarisch verwant bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant' teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' is de omzetting slechts toegestaan naar bedrijven, zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage 1 gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- c. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- d. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- e. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' maximaal 5000 m² aan bebouwing is toegestaan. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels.
- o. 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.

10.6.2 Niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' teneinde hergebruik of herbouw van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. er is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waar nog voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is;
- b. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
- c. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- d. de omzetting is slechts toegestaan naar bedrijven zoals opgenomen in maximaal de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- e. als belangrijkste voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied' is toegestaan. Hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume met een maximum van 400 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie'

respectievelijk een maximum van 700 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - urgentiegebied'. Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;

- f. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie. Overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- g. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. het bestemmingsvlak dient te worden verkleind tot een passende omvang;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd om de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan;
- l. detailhandel is niet toegestaan;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- o. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel 19 omschreven aanduidingsregels;
- p. 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.

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 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 22.3.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

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

11.2.2 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.

11.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

1. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
2. 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;
3. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
4. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
5. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

11.2.4 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.

11.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 17.3.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 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. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
- 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.

11.3.2 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.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 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.

11.4.2 Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, met uitzondering van gebruik dat op basis van de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 11.5.3 is toegestaan;
- 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.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 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 aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 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.

11.5.2 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.

11.5.2 Mantelzorg

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor het gebruik van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg, zolang dit ten dienste staat van de functie wonen, onder de voorwaarden dat:

- a. als het gebruik betrekking heeft op een vrijstaand bijgebouw
 - 1. dit een maximale oppervlakte van 80 m² heeft of het gebruik t.b.v. mantelzorg een oppervlakte beslaat van maximaal 80 m²; en
 - 2. het qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid wordt schriftelijk ingediend en uit de aanvraag blijkt de behoefte aan mantelzorg.

Voorts dient de vergunninghouder of een andere betrokkene, de gemeente binnen een redelijke termijn te informeren als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend is beëindigd. Het betreffende (gedeelte van het) gebouw moet binnen een redelijke termijn weer geschikt worden gemaakt voor de oorspronkelijke functie.

Als het gebruik waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, eindigt, trekt het bevoegde gezag deze omgevingsvergunning in.

Artikel 12 Leiding - Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een waterleiding, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

12.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 22.3.

12.2 Bouwregels

Op de in 12.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de leiding, zoals meet- en regelkasten, afsluiterputten en dergelijke.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat. Dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door bevoegd gezag een advies ingewonnen bij de leidingbeheerder. Voorts zijn de regels van de andere op deze gronden liggende bestemming(en) van toepassing.

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

12.4.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 12.4.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

12.4.2 Uitzonderingen

Het onder 12.4.1 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 van de leiding.

12.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 12.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan de in 12.4.4 opgenomen toetsingscriteria.

12.4.4 Vergunningsplichtige werken/werkzaamheden

criteria voor vergunningverlening

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; door de genoemde werken en werkzaamheden mogen geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet worden aangetast.

- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 - het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 - het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - het vellen of rooien van houtgewas.
- Dienaangaande vraagt bevoegd gezag advies van de leidingbeheerder.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Verbod

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

13.2.2 Uitzonderingen

1. Het onder 13.2.1 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.

13.3 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 13.2.1 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 (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

13.5.1 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 grondbewerkingen 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-, 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 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.

13.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.5.1 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 13.5.1 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.

13.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 13.5.1 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 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.

13.6 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 oppervlaktes 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 14 Waarde - Archeologie 3

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Verbod

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

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 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.

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 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-, 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 2500 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;
- f. archeologisch onderzoek betreffen; ◦
- g. 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 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 15 Waterstaat - Waterlopen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de bestemming 'Water'.

15.2 Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking voor het oprichten van andere bebouwing binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen'

Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord het waterschap, met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het oprichten van andere bebouwing binnen de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen', onder de voorwaarden dat:

- a. door het waterschap een ontheffing van de Keur oppervlaktewateren is verleend;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de ondergeschikte bestemming;
- c. de bebouwing qua afmetingen voldoet aan de voorwaarden uit de ondergeschikte bestemming;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

15.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een andere wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Oppervlaktewateren vallen onder de Keur van het waterschap. Op grond van de Keur oppervlaktewateren, welke van toepassing is op legger- en schouwwatergangen, geldt een keurzone van 5 meter respectievelijk 0,50 meter uit de teen van de watergang, waarbinnen een aantal verbods- en gebodsregels gelden. Voor zaken in strijd met de verbodsregels is een ontheffing van de Keur vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

17.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

17.1.1

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.

17.1.2

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.

17.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 17.1.1 en 17.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

17.2 Ondergronds bouwen

17.2.1

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

17.2.2

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.

17.2.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.2 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.

17.3 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.

17.4 Parkeren

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

17.5 Riolering

17.5.1

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

17.5.2

Als er maatregelen moeten worden getroffen om de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats te kunnen laten vinden, is initiatiefnemer of aanvrager verplicht om deze maatregelen te realiseren en in stand te houden.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Voorwaardelijke verplichting

- a. Voor zover het de gronden betreft waarvoor in de bijlage(n) 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 de bijlage(n) 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 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 overige zone - attentiegebied NNB

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied NNB' zijn de gronden tevens bestemd voor:

- a. behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden);
- b. behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

19.2 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.

19.3 overige zone - landschapselement

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschapselementen.

19.4 vrijwaringszone - radar

19.4.1 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.

19.4.2 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.4.1 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).

19.5 wetgevingzone - beperkingen veehouderij

19.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij':

- a. is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, behoudens sprake is van een grondgebonden veehouderij;
- b. is toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en) niet toegestaan.

19.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 19.5.1 is niet van toepassing indien er sprake is van een grondgebonden veehouderij.

19.6 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.

19.6.1 Bouwregels

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

19.6.2 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.

19.7 overige zone – bouwverbod

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bouwverbod' is het verboden bouwwerken en andere voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf op te richten.

19.8 overige zone - kwetsbare soorten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kwetsbare soorten' is ten aanzien van behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden het beleid gericht op behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden).

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 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, met uitzondering van de gronden met de bestemming 'Recreatie' ter plaatse van de aanduiding 'manege' (Reeweg 3) alwaar maximaal 6 keer per jaar een evenement mag 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.

20.2 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.

20.3 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. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bouwverbod' is het verboden bouwwerken en andere voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf op te richten;
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

20.4 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 erfbepantingsplan;
- 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 gevergd;
- 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.

20.5 Gelijkwaardige landschappelijke inpassing

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 13 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.

20.6 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. een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur een advies heeft uitgebracht;
- 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 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Algemene regels tot wijziging

21.1.1 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.

21.1.2 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.

21.1.3 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 22 Overige regels

22.1 (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.

22.2 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 en waterhuishouding geldt dat er te allen tijde voldaan moet worden aan de, op het moment van aanvraag, geldende 'parkeernota' en 'GRP'.

22.3 Voorrangsregeling

22.3.1 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.

22.3.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

23.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asten Verzamelplan 2019-1 '.