



Bestemmingsplan

Regels

Heusden Antoniusstraat 2018

Gemeente Asten

BESTEMMINGSPLAN

Heusden Antoniusstraat 2018

Gemeente Asten

IDN-nummer: NL.IMRO.0743.BP02018002-OW01

Opdrachtgever: gemeente Asten

Contactpersoon: mr. E.M Hendriksen; ir. M.N. Barendse

Status: ontwerp

Datum: 17 april 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	11
Artikel 4	Agrarisch met waarden	21
Artikel 5	Bedrijf	24
Artikel 6	Verkeer	32
Artikel 7	Wonen	33
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	39
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 3	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 11	Algemene bouwregels	46
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	48
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 15	Algemene procedureregels	53
Artikel 16	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 17	Overgangsrecht	55
Artikel 18	Slotregel	56

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Heusden Antoniusstraat 2018' met identificatienummer NL.IMRO.0743.BP02018002-OW01 van de gemeente Asten;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijgebouw

een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten.

1.7 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt; kappers, schoonheidsspecialisten vallen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet onder het begrip aan huis verbonden beroep;

1.8 archeologisch deskundige

professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.10 archeologische waarden

oudheidkundige waarden, in de vorm van archeologische relictten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid;

1.11 bebouwing

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

1.12 bestaande bebouwing

bebouwing, zoals die legaal bestaat, of rechtens mag bestaan, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.13 bestaand gebruik

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat legaal bestaat op het tijdstip dat het plan of planonderdeel rechtskracht heeft gekregen;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheidt;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.24 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 landbouwmechanisatiebedrijf

bedrijf, dat zich hoofdzakelijk richt op onderhoud van landbouwmachines;

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 peil

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

1.30 teeltondersteunende voorziening

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten alsmede in volkstuinen worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.

Te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- a. laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden,

- bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
- b. hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
 - c. permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden, stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen).

1.31 veehouderij

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

1.32 vloeroppervlak(te)

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.33 waterhuishoudkundige doeleinden

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.

1.34 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals sluizen, duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.35 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op het bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in de vorm van de navolgende aanduide bedrijfsactiviteit:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' een agrarische bedrijfsactiviteit in de vorm van een paardenhouderij is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenhouderij' een agrarische bedrijfsactiviteit in de vorm van een schapenhouderij is toegestaan;
- b. mestbewerking en mestopslag voor ter plaatse geproduceerde mest;
- c. ten hoogste één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak;
- d. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- e. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning;
- f. 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;
- g. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte inpandige statische opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.1.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van de paardenhouderij, indien en voorzover de voormalige bedrijfsgebouwen gelegen binnen de bestemming Agrarisch met waarden, zijn gesloopt.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

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

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

3.2.2 *Bebouwing ten behoeve van veehouderij*

Voor veehouderijen gelden, in afwijking van het bepaalde onder 3.2.1. de volgende specifieke bepalingen, zowel voor gebouwen als voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. maximaal is de bestaande bebouwde oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij toegestaan;
- b. onder bestaande oppervlakte dierenverblijf wordt verstaan de oppervlakte dierenverblijf die:
 1. op 17 maart 2017 legaal aanwezig of in uitvoering was; of
 2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 17 maart 2017 verleende vergunning;
 3. reeds vergund zijn en waar aantoonbaar sprake is van een zorgvuldige veehouderij, volgens de op dat moment geldende regels;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat voorzieningen - geen gebouwen zijnde - voor de opslag van ruwvoer zijn toegestaan.

3.2.3 *Maatvoering*

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'Verkeer bestemde direct aangrenzende weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	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.

bedrijfswoning	min.	max.
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 bedrijfswoning	bijgebouwen	bij	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
--	-------	------

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte mestbassins	8,5 m
bouwhoogte voedersilo's en watersilo's	15 m
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevelrooilijn, 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

3.2.4 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- 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.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Maatvoering gebouwen en overkappingen*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde:

- voor de bedrijfsgebouwen een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 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;
 - de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6,5 m en 12 m.;
 - het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- voor carports c.q. overkappingen een hogere bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - de goot- en bouwhoogte van carports c.q. overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5,5 m.;

3.3.2 *Herbouw bedrijfswoning*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën 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 stedenbouwkundig karakter 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 3.2.3 wordt in acht genomen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 3.1;
- d. gronden en/of opstallen voor de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
- e. gronden voor buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- h. het houden van dieren binnen gebouwen – al dan niet hokken – anders dan op de begane grond bouwlaag, met uitzondering van voliere- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- i. tenten ten behoeve van het verblijf van dieren;
- j. opstallen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - emissiepunt', ten behoeve van het houden van dieren, indien en voorzover er binenn de aangeduide gronden sprake is van emissiepunt van ammoniak.

3.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 3.1 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 omgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Zorgverlening

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 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 inpandige statische opslag, mag maximaal 2.000 m² bedragen;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- 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.

3.5.2 Bed & breakfast

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 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. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- g. de met omgevingsvergunning verleende afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in artikel omschreven aanduidingsregels.

3.5.3 *Recreatie*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 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 bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' 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. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- 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;

3.5.4 *Aan huis verbonden bedrijf*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 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 wordt uitgeoefend door de bewoner;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 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 bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- f. 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;
- g. 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;
- h. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. 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;
- 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 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-ruimte-regeling,
 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. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- n. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- 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. 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 met waarden overeenkomstig de regels van artikel 'Agrarisch met waarden'.

3.6.2 *Woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningsplitsing - 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. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- d. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- f. de in 3.6.1 onder h. tot en met n. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 200 m² per woning mag bedragen;
- g. 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;
- h. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- m. 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 met waarden' overeenkomstig de regels van artikel 4.

3.6.3 *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 of herbouw 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 3.6.1 a. tot en met e.;
- b. het hergebruik of de herbouw 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 zijnde niet meer dan max. 5000 m²
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

3.6.4 *Niet-agrarisch bedrijf*

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

- a. het hergebruik of de herbouw dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- c. 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;
- d. hergebruik dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume met een maximum van 700 m²; Uitbreiding van de bestaande bebouwing is niet toegestaan. Herbouw van bebouwing is wel mogelijk mits het bestaande bouwvolume niet toeneemt;
- 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. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en

- dierenwelzijnswetgeving;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 - i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
 - j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
 - k. 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;
 - l. het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een bedrijf. De overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden' overeenkomstig de regels van artikel 4.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarisch grondgebruik;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
 - c. extensief recreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- d. doeleinden van openbaar nut;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. verhardingen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. voortuinen aansluitend aan en behorend bij (bedrijfs)woningen binnen de aangrenzende bestemmingen;

met dien verstande dat:

- i. 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

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

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

4.2.2 Maatvoering

Voor het oprichten van bouwwerken, geldt het volgende:

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoogte erfafscheiding

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

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

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

4.5.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in het schema onder 4.5.4 opgenomen vergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.5.2 Uitzonderingen

Het onder 4.5.1 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.

4.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 4.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.5.4 Vergunningsplichtige 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.
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 (extensief) recreatief medegebruik; 2. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden; 3. het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
het vellen of rooien van houtgewas	er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de landschappelijke waarden

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven met dien verstande dat uitsluitend de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 5.1.2 per locatie zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning, een en ander met bijbehorende voorzieningen;
- c. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de bedrijfswoning; met de daarbij behorende:
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. tuinen, erven en verhardingen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Tabel bedrijven

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijfsactiviteiten	Aantal bedrijfswoningen	Max. oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²
Specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw	bedrijfsactiviteiten vallende binnen categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1)	1	2.075
Specifieke vorm van bedrijf-grondverzetbedrijf	loonwerk en grondverzet	1	480
Specifieke vorm van bedrijf-agrarisch loonbedrijf	agrarisch loonbedrijf en -voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf, - een landbouwmechanisatiebedrijf	1	2.800
Caravanstalling	de stalling van caravans en opslag	0	1.050

5.1.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik van gronden en opstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf' voor bedrijfsactiviteiten in de vorm van een landbouwmechanisatiebedrijf is uitsluitend toegestaan indien en voorzover ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' een geluidsscherm met een hoogte van minimaal 1.8 m en een massa van 15 kg/m² is geplaatst en in stand wordt gehouden.
- b. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -

agrarisch loonbedrijf - is alleen toegestaan indien het perceel uiterlijk binnen één jaar na het onherroepelijk zijn van dit bestemmingsplan wordt ingeplant conform de landschappelijke inpassing als opgenomen in Bijlage 2.

- c. Het gebruik van gronden en opstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw', voor bedrijfsactiviteiten vallende binnen categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1), is uitsluitend toegestaan indien en voorzover:
1. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn gestaakt;
 2. de overtollige bedrijfsgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, volledig zijn gesloopt.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken ten behoeve van de in 5.1 toegestane bedrijvigheid.

5.2.2 Bouwvlak

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

5.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

bouwwerken algemeen	min.	max.
afstand tot de as van de als 'Verkeer bestemde direct aangrenzende weg	15 m	n.v.t.

bedrijfsgebouwen algemeen	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	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.

bedrijfswoning	min.	max.
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 bedrijfswoning	bijgebouwen	bij	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

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
bouwhoogte erfafscheidingen	1 m voor de voorgevelrooilijn, 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

waarbij de maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven in de Tabel bedrijven onder 5.1.2;

5.2.4 *Herbouw bedrijfswoning*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- 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.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Oppervlakte bebouwing niet-agrarische bedrijven*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van de in 5.2.3 opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing voor het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf'.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- de in 5.2.3 opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 15% worden vergroot;
- de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat sprake is van hydrologisch neutraal bouwen;

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

5.3.2 *Goot-/bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 teneinde voor de bedrijfsgebouwen een hogere goot- en bouwhoogte toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond kan worden dat een grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. respectievelijk 6,5 m en 12 m. bij een kap;
 2. 10 m. bij een plat dak;
- c. de grotere hoogte van bedrijfsgebouwen architectonisch en stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

5.3.3 *Herbouw bedrijfswoning*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 teneinde herbouw van de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamenteën 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 stedenbouwkundig karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 5.2.3 wordt in acht genomen.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *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. voor buitenopslag behoudens buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag';
- c. voor detailhandel;
- d. voor (ondersteunende) horeca;
- e. voor woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- g. voor een seksinrichting.

5.4.2 *Aan huis verbonden beroep*

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 5.1 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 omgeving;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.4.3 *Landschappelijke inpassing*

Als met de bestemming strijdig gebruik geldt in elk geval het verwijderen of laten verwijderen van beplantingselementen (anders dan ten behoeve van een normaal onderhoud), die, ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en conform het in Bijlage 2 bij deze regels opgenomen beplantingsplan, zijn aangelegd en in stand dienen te worden gehouden.

5.4.4 *Antoniusstraat 45*

Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten betreffende het bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse van de Antoniusstraat 45, dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. activiteiten in de vorm van laden en lossen alsmede vervoersbewegingen met vrachtwagens, zijn niet toegestaan tussen 19.00 uur en 7.00 uur,
- b. tussen 23.00 uur en 7.00 zijn geen vervoersbewegingen ten behoeve van het bedrijf toegestaan.

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

5.5.1 *Andere vorm van niet-agrarisch bedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen teneinde een ander dan in 5.1 voor het perceel voorgeschreven niet-agrarische 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 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 activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- d. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. een tweede bedrijfswoning, voor zover niet reeds aanwezig, is niet toegestaan;
- f. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 5.2.3;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zover zulks in ondergeschikte vorm

- noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- 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. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

5.5.2 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 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 bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning;
- f. 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;
- g. 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;
- 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 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;
- 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. het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen en/of het bouwvlak worden verkleind tot een omvang die passend is voor een woning. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden overeenkomstig de regels van artikel Agrarisch met waarden

5.5.3 Woningssplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen in de bestemming Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij in twee woningen - door woningssplitsing - 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. bij woningssplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- d. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- f. de in 5.5.2 onder g. tot en met m. opgenomen sloopregeling is overeenkomstig van toepassing, zij het dat de maximale oppervlakte bijgebouwen dat wordt teruggebouwd, niet meer dan 200 m² per woning mag bedragen;
- g. 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;
- h. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- i. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- l. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;
- m. 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 met waarden overeenkomstig de regels van

artikel Agrarisch met waarden.

5.5.4 *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen, teneinde een vergroting van de in 5.1.2. opgenomen maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen toe te kunnen staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- b. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied;
- c. de uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering. Een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er geen buitenopslag plaats vindt alsmede dat sprake is van een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie;
- b. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. 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.
- f. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf wordt verkleind tot een omvang die passend is voor de bedrijfsfunctie. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden overeenkomstig de regels van artikel Agrarisch met waarden.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- d. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- e. bruggen en duikers.

6.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Bij de aanleg en het onderhoud van wegen is de doelstelling hydrologisch neutraal bouwen van toepassing, hetgeen betekent dat voor de nieuw aan te leggen verhardingen de hemelwaterafvoer niet wordt aangekoppeld aan de droogweerafvoer, en dat wordt voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheid binnen het plangebied.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

6.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met deze bestemming, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de grond als standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, tenzij het geen onomkeerbare verandering van de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden tot gevolg heeft en geen belemmering vormt voor de verkeersafwikkeling.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik als ondergeschikte functie aan de woning; met de daarbij behorende:
 - c. tuinen, erven en verhardingen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van Antoniusstraat 38 is de bouw van een bijgebouw met een bebouwde oppervlakte van maximaal 200 m² uitsluitend toegestaan, indien en voorzover de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' aanwezige loods is gesloopt.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

7.2.2 Bouwvlak

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

7.2.3 Maatvoering

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

woning	min.	max.
afstand tot de perceelsgrens	3 m	n.v.t.
goothoogte	n.v.t.	7 m
bouwhoogte	n.v.t.	10 m
inhoud hoofdgebouw, inclusief aangebouwde bijgebouwen	n.v.t.	750 m ³ tenzij ter plaatse van een bouwvlak een groter maximum volume (m ³) is aangeduid;

met dien verstande dat

- a. 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.
- b. Indien de woning een bestaande woonboerderij betreft, geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam / bouwmassa als maximum;
- c. indien de woning gelegen is binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mag de woning niet worden herbouwd.

vrijstaande bijgebouwen bij woning	min.	max.
gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	125 m ² tenzij ter plaatse van een bestemmingsvlak een groter maximum oppervlakte (m ²) is aangeduid;
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	5,5 m
afstand bijgebouwen tot de woning	1,5 m	25 m

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max.
hoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m overige: 2 m
hoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping	20 m ²
hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 *Bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 200 m². Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan te worden gesloopt op hetzelfde perceel en/of op een perceel op een andere locatie. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- b. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend 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;
- c. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in

aanmerking worden genomen.

7.3.2 *Vergroting inhoud woning*

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan bevoegd gezag met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde de maximale inhoud van een burgerwoning te vergroten tot een inhoud van ten hoogste 900 m³. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt op hetzelfde perceel en/of op een perceel op een andere locatie;
- b. 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 omgevingsvergunning voor afwijken en de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend 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;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

7.3.3 *Herbouw cultuurhistorisch waardevolle panden*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 teneinde herbouw van een cultuurhistorisch waardevol pand toe te staan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de omgevingsvergunning ten behoeve van sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden als bedoeld in 16.1 kan worden verleend;
- b. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
- c. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- d. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- e. met de herbouw wordt gestreefd naar herstel van de cultuurhistorische waarden of karakteristiek van het te herbouwen pand. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maatvoering in 7.2.3 wordt in acht genomen.

7.3.4 *Maatvoering carports c.q. overkappingen*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 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..

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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, behoudens voor zover toegestaan ingevolge het bepaalde in 7.1;
- d. seksinrichtingen;
- e. gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- f. kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

7.4.2 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van een aan huis verbonden beroep als bedoeld in 7.1 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.

7.4.3 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend in pandige opslag binnen de bestaande gebouwen toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.2 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 wordt uitgeoefend door de bewoner;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

7.5.2 *Bed & breakfast*

Bevoegd gezag kan met omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 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. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving;
- g. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling;

7.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

7.6.1 *Woningsplitsing*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van de woning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- b. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst. De woningen dienen een inhoud te hebben van minimaal 350 m³ per woning;
- c. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 125 m² per woning. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 125 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning. Hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- e. sloop van cultuurhistorische waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- f. 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;
- g. de nieuwe woning is niet gelegen binnen een geurhindercontour van één of meer agrarische bedrijven;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

- i. de bestemming 'Wonen' wordt aan de betreffende gronden toegekend;
- j. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Verbod

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

8.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
 1. 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;
 2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
 3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 5. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. 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.

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 8.2.1 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.

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

8.5.1 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 verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.5.1 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 8.5.1 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.

8.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 8.5.1 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.

8.6 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 9 Waarde - Archeologie - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Verbod

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

9.2.2 Uitzonderingen

- a. Het onder 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:
 1. 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;
 2. een bouwwerk dat geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengt;
 3. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m² of dat minder diep reikt dan 0,4 m beneden maaiveld;
 4. bebouwing welke nodig is voor archeologisch onderzoek, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 5. gronden waarvan op basis van eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen behoudenswaardige archeologica is aangetroffen.
- b. 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.

9.3 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 9.2.1 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 2500 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.

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

9.5.1 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 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-, ruit- of rijwielpaden, of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur waarvan de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- i. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 9.5.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. een oppervlakte hebben die kleiner is dan 2500 m², tenzij het werken betreft genoemd in 9.5.1 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.

9.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 9.5.1 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.

9.6 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 - 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. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen (kelders) is uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen zijn / worden gebouwd, dan wel maximaal 1 m buiten deze gebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is ondergronds bouwen van kadaverkoelkelders voor schaphouderij niet toegestaan.

11.2 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

11.2.1

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of aantallen van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.2.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud en/of aantallen van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge Bestemmingsregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.2.3

In het geval van heroprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 11.2.1 en 11.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

11.3 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.

11.4 Riolering

11.4.1 Algemeen

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).

11.4.2 Maatregelen

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 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Toevoegen aanduiding Verordening ruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied' is de in de Verordening ruimte Noord-Brabant toe te voegen aanduiding Bestaand stedelijk gebied weergegeven.

12.2 Verwijderen aanduiding Verordening ruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in Verordening ruimte te verwijderen Gemengd landelijk gebied' is de in de Verordening ruimte Noord-Brabant te verwijderen aanduiding Gemengd landelijk gebied weergegeven.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemene afwijking maatvoering en situering

Bevoegd gezag kan, mits niet reeds op grond van een andere bepaling omgevingsvergunning voor afwijking kan worden verleend, bij omgevingsvergunning afwijken van de in het plan opgenomen maatvoerings- en situeringseisen ten aanzien van bebouwing, met dien verstande dat maximaal 10% van de in deze regels vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen mag worden afgeweken, mits:

- a. deze afwijking noodzakelijk is uit functioneel of architectonisch oogpunt en mits het stedenbouwkundig karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. binnen de bestemming opgenomen waarden niet onevenredig worden aangetast;
- 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. het niet de uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte voor een veehouderij betreft;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' deze afwijking niet leidt tot aantasting van de waarden van de ecologische hoofdstructuur en negatieve effecten gemitigeerd en/of gecompenseerd worden.

13.2 Evenementen

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

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

13.3 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 laadpalen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

13.4 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 - Agrarisch bedrijf tenzij door de aanvrager wordt aangetoond dat de antenne-installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat netwerk;
- b. de mogelijkheid van site-sharing van de te plaatsen antenne-installaties dient voldoende te worden gewaarborgd;
- 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. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. uit oogpunt van verkeersveiligheid bestaat geen bezwaar tegen de desbetreffende locatie;
- h. de mast dient rechtstreeks op een bestaande weg / bestaand pad aan te sluiten, tenzij zulks redelijkerwijs niet kan worden gevergd;
- i. de bebouwde oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur bedraagt maximaal 20 m²;
- j. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast bedraagt maximaal 4 m.

13.5 Maximale woninginhoud

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

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

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijziging cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aan bebouwing toe te kennen dan wel deze aanduiding te verwijderen van bebouwing. Hierbij gelden de volgende voorwaarden dan wel beperkingen:

- a. wijziging vindt pas plaats nadat burgemeester en wethouders schriftelijk advies hebben ingewonnen bij het Monumentenhuis Brabant.

14.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen ten behoeve van het toevoegen van een bouwvlak en/of ten behoeve van het toekennen van de bestemming Wonen teneinde ter plaatse de bouw van een extra woning mogelijk te maken waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oprichting van de extra woning vindt plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, een intensieve veehouderij binnen de gemeente Asten is gesaneerd en/of één bouwtitel wordt aangekocht bij de commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte II CV.";
- b. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst; dat betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 1. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 2. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 3. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 4. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 5. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 6. de rechten als bedoeld onder 5. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
 7. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 8. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 9. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

- c. er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. de woning niet gelegen is binnen een geurhindercontour van een veehouderijbedrijf, dan wel binnen de milieucontour van het aangrenzende bedrijf;
- e. wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de extra woning zijn de regels zoals neergelegd in de bestemming Wonen van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de extra woning een inhoud mag hebben van maximaal 1.000 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen);
- f. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij de planontwikkeling.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Ter voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van de in dit plan aan burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheden, wordt de procedure gevolgd zoals opgenomen in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Sloopregeling cultuurhistorisch waardevolle panden

16.1.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te (doen) slopen.

16.1.2 Uitzonderingen

Het onder 16.1.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

16.1.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in 16.1.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij een onafhankelijke terzake deskundige.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- 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.

17.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 17.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

17.2.1 Algemeen

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

17.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 17.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 17.2.1, 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.

17.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heusden Antoniusstraat 2018.

