

SMAAK
MAKEND
VEGHEL

BESTEMMINGSPLAN

"Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015"



Veghel

Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Detailhandel - Tuincentrum	15
Artikel 5 Groen	17
Artikel 6 Verkeer	18
Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 8 Water	20
Artikel 9 Wonen - 1	21
Artikel 10 Wonen - 2	24
Artikel 11 Leiding - Gas	29
Artikel 12 Leiding - Water	31
Artikel 13 Waarde - Archeologie	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
Artikel 14 Antidubbeltelregel	34
Artikel 15 Algemene bouwregels	35
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	37
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 19 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 20 Overgangsrecht	40
Artikel 21 Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015 van de gemeente Veghel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0860.VE04aa010000BP2015-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.10 bebouwingsgebied

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bevoegd gezag, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.16 boomkwekerij/hoveniersbedrijf

bedrijf dat is gericht op het kweken van planten, bomen en siergewassen en/of het inrichten van tuinen en plantsoenen.

1.17 bouwen

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

1.18 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

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.24 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.25 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.26 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, spelen, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie, dierenweides, heemtuinen en beeldentuinen.

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.29 hoofdwoongebouw

het woongebouw binnen een bestemmingsvlak dat het dichtstbij de verkeersontsluiting van het bestemmingsvlak is gelegen.

1.30 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.31 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een dakhelling van meer dan 15°.

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.33 kleinschalig kamperen

Kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 30 kampeermiddelen, geen chalets, trekkershutten of stacaravans zijnde, tijdens het kampeerseizoen van 15 maart tot 31 oktober.

1.34 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één van de beeldende kunsten.

1.35 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur kan worden aangetoond.

1.36 nevengebouw

andere gebouwen dan een hoofdwoongebouw binnen hetzelfde bouwvlak.

1.37 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.38 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat.

1.39 schuilgelegenheid

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij dieren in en uit kunnen lopen;

1.40 tuinbouwkas

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.41 tuincentrum

Een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/of diensten. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment wordt begrepen:

- a. basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- b. randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede dieren, dierenbenodigdheden en -voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, dierservice (trim mogelijkheid, medische- en preventieve zorg, advies), tuin- en waxkleding, buitenspeelgoed, (buiten)koken en accessoires en streekproducten;
- c. gelegenhedsassortiment: artikelen ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals bijvoorbeeld Pasen, Kerstmis en Nieuwjaar (vuurwerk);
- d. artikelen die niet direct tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren tot een maximum van 200 m²;
- e. verhuur van kleine, geen geluidsoverlast veroorzakende machines, gereedschappen en aanhangers, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease.

1.42 volkstuinen

gronden waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld.

1.43 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van een woongebouw of een hoofdgebouw is gebouwd.

1.44 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

1.45 woongebouw

een gebouw bestaande uit een of meer woningen.

1.46 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

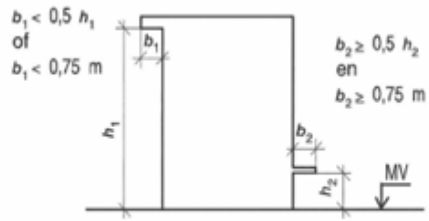
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 inhoud van een bouwwerk

- a. de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde horizontale niveau van het aansluitende en afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk;
- b. bij de bepaling van de grenslijn van de bebouwde oppervlakte blijft een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel buiten beschouwing, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m²;
- c. de vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel; bij kolommen wordt de meest naar buiten gelegen zijde als plaats van het (fictieve) buitenwerks gevelvlak aangemerkt;
- d. indien de breedte van de verticale projectie van een overdekkende bouwdeel op het horizontale vlak minder is dan 0,75 m, gemeten ten opzichte van het (fictieve) buitenwerkse gevelvlak, of de breedte ook minder bedraagt dan de helft van de hoogte tot het maaiveld, wordt de geprojecteerde oppervlakte niet meegerekend bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte. Indien aan beide voorwaarden niet voldaan wordt, telt het bouwdeel mee bij de oppervlakte.



verticale doorsnede

Legenda

 bebouwde bouwterreinoppervlakte

 overbouwde bouwterreinoppervlakte

b_1 uitkragend bouwdeel kleiner dan halve hoogte of kleiner dan 0,75 m; telt niet bij overbouwde terreinoppervlakte

b_2 uitkragend bouwdeel groter dan of gelijk aan halve hoogte en groter dan of gelijk aan 0,75 m; telt als overbouwde terreinoppervlakte



bovenaanzicht

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderij en akkerbouw, waarbij geldt dat bedrijfswoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van abiotische, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- c. extensief dagrecreatief gebruik;
- d. kleinschalig kamperen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. waterstaatkundige doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', tevens voor volkstuinen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1', tevens voor paardensport;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', tevens voor waterberging in de vorm van greppels en sloten en voor groen in de vorm van een houtsingel;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- k. plaatsing van kunstobjecten;
- l. het houden van evenementen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomkwekerij', tevens voor een boomkwekerij en/of hoveniersbedrijf;

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag ten behoeve van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwblok gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van paardensport, met een maximum oppervlak van 100 m², een goothoogte van ten hoogste 5,5 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de volkstuinen, waarbij geldt:
 1. maximaal één tuinbouwkas en/of materiaalberging per tuin;
 2. de maximale afmetingen van een tuinbouwkas bedragen 5,0 meter bij 2,5 meter en een hoogte van maximaal 2,5 meter;
 3. de maximale afmetingen van een berging bedragen 2,5 meter bij 2,5 meter en een hoogte van maximaal 2,5 meter;
 4. de kasjes/bergingen worden steeds per 2, 3 of 4 percelen gecombineerd;
 5. in aanvulling op het bepaalde in lid 1 t/m 4 is er een gezamenlijke berging van 12 m² toegestaan;
 6. reeds vergunde bouwwerken kunnen ongewijzigd op de huidige locatie gehandhaafd blijven.
- d. in afwijking van lid a mogen buiten het bouwvlak schuilgelegenheden opgericht worden, waarbij geldt:
 1. de oppervlakte per schuilgelegenheid bedraagt niet meer dan 15 m²;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
 3. het is een constructie die minimaal aan één zijde open is;
 4. de schuilgelegenheid is uitsluitend bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;

3.2.2 *Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen*

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan;
- c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen mag worden overschreden door dakkapellen of een verhoogde gootlijn, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, en de nok ten minste 0,8 m bedraagt, en de afstand tot de zijanten van het dakvlak 1,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;
 - 3. de breedte van dakkapellen ten hoogste 30% van de lengte van het dakvlak bedraagt aan een zijde bedraagt;
 - 4. een plaatselijk verhoogde gootlijn tot maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
 - 5. de afstand tot de zijkant tenminste 1,5 meter bedraagt;
 - 6. de breedte van de verhoogde gootlijn maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij geldt dat:
 - 1. als de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 750 m³, die bestaande inhoud dan als maximum geldt;
 - 2. als de bestaande woning deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 750 m³, de woning in de boerderij dan mag worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij.

3.2.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend bij bedrijfswoningen toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- e. aan- en uitbouwen worden voorzien van een kap die aansluit op de kap van het hoofdgebouw;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- g. bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op het zij- of achtererf, waarbij de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
- h. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 30 m;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m².

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn in afwijking van sub 'a' ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van silo's en warmtebuffers bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.
- f. paardenbakken zijn niet toegestaan, behoudens de mogelijkheden uit artikel 3.2.5.

3.2.5 Paardenbakken

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 voor het oprichten van paardenbakken buiten het bouwvlak, waarbij geldt dat:
 1. het aantal paardenbakken per (bedrijfs)woning bedraagt niet meer dan 1;
 2. de paardenbak grenst direct aan, of wordt maximaal 10 meter uit de bouwvlakgrens gebouwd;
 3. de paardenbak is uitsluitend bedoeld voor hobbymatig gebruik;
 4. de oppervlakte per paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m²;
 5. de hoogte van een omheining van de paardenbak bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
 7. tredmolens, spiegels e.d. zijn niet toegestaan;
 8. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
 9. de afstand van een paardenbak tot een woning van derden bedraagt mininmaal 50 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. kleinschalig kamperen zoals bedoeld in lid 3.1 onder d mag alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing te gebruiken als woning, behoudens de mogelijkheden voor mantelzorg zoals opgenomen in artikel 3.4.
- c. Het bevoegd gezag kan beleidsregels conform artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening vaststellen voor de te hanteren parkeernormen, mocht daar aanleiding toe bestaan;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 onder b voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één keer een omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid – 1' wijzigen door de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen-1, waarbij geldt dat:
 1. het betrokken agrarisch bedrijf is beëindigd;
 2. het toegestane aantal woningen na wijziging ten hoogste het aantal bestaande bedrijfswoningen bedraagt.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid - 020' wijzigen door de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen-2', waarbij geldt dat:
 1. het betrokken agrarisch bedrijf is beëindigd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 020' deze aanduiding van toepassing wordt met betrekking tot het aantal toegestane woongebouwen en woningen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid - 460' wijzigen door de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen-2', waarbij geldt dat:
 1. het betrokken agrarisch bedrijf is beëindigd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 460' deze aanduiding van toepassing wordt met betrekking tot het aantal toegestane woongebouwen en woningen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid – 1', waar voorkomend gecombineerd met de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid - 020' of de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid - 460', wijzigen door de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', waarbij geldt dat:
 1. het betrokken agrarisch bedrijf is beëindigd;
 2. het een bedrijf betreft in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of daaraan naar aard en omvang gelijk te stellen;
 3. de bestaande bedrijfswoning onderdeel uit blijft maken van de bestemming 'Bedrijf';
 4. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
 5. voor de bedrijfswoning gelden bouwregels die gelijk zijn aan die van 4.2.2;
 6. voor bedrijfsbebouwing gelden dezelfde bouwregels als voor 'nevengebouwen' in de bestemming Wonen - 2.

Artikel 4 Detailhandel - Tuincentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de vorm van een tuincentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend voor een bedrijfswoning;
- c. aan detailhandel gerelateerde en onderschikte horeca, met dien verstande dat de aan de detailhandel gerelateerde horecavoorziening een oppervlak van maximaal 10% van het verkoopvloeroppervlak mag beslaan

en de daarbij behorende:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen,
- e. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, e.d.;
- f. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen e.d.
- g. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte;

4.2.2 Bedrijfswoning

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 11 m;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag worden overschreden door dakkapellen of een verhoogde gootlijn, indien:
 - 1. de afstand tot de dakvoet, en de nok ten minste 0,8 m bedraagt, en de afstand tot de zijkanten van het dakvlak 1,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;
 - 3. de breedte van dakkapellen ten hoogste 30% van de lengte van het dakvlak bedraagt aan een zijde bedraagt;
 - 4. een plaatselijk verhoogde gootlijn tot maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
 - 5. de afstand tot de zijkant tenminste 1,5 meter bedraagt;
 - 6. de breedte van de verhoogde gootlijn maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' zijn overkappingen toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- c. permanente standplaatsen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- d. Stand-alone shops of shop-in-shop vormen van detailhandel zijn niet toegestaan;

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- e. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing als woning;
- f. het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein ten behoeve van de ter plaatse gevestigde functie(s);
- g. detailhandel, uitgezonderd detailhandel welke is toegestaan conform de regels van dit plan.
- h. het opslaan en stallen van materialen buiten de bebouwing, uitgezonderd de uitstalling ten behoeve van verkoop.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3 onder e voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, waterberging, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 rijstroken, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water en waterberging.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water en waterberging.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging;
- b. bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en ten behoeve van perceelontsluiting;

met de daarbij behorende:

- c. taluds, bermen, oevers, beschoeiingen en onderhoudspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken, kademuren, bruggen, steigers, dammen en/of duikers.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', zijn woningen uitgesloten;
- c. extensief en recreatief medegebruik van onbebouwde gronden;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het aangegeven aantal, waarbij de woningen uitsluitend aaneengebouwd worden gebouwd. Indien geen aanduiding is opgenomen bedraagt het maximum aantal woningen 1;
- c. In afwijking van lid b mogen op de locatie De Haag 6 en 7 een tweeaaneengebouwde woning (De Haag 6) en een vrijstaande woning (De Haag 7) gebouwd worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden woningen in afwijking van sub b uitsluitend vrijstaand gebouwd;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- f. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen of een verhoogde gootlijn, indien:
 - 1. de afstand tot de zijkanten van het dakvlak 1,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen de gootlijn en nok;
 - 3. de breedte van dakkapellen ten hoogste 30% van de lengte van het dakvlak bedraagt aan een zijde bedraagt;
 - 4. een plaatselijk verhoogde gootlijn tot maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
 - 5. de afstand tot de zijkant tenminste 1,5 meter bedraagt;
 - 6. de breedte van de verhoogde gootlijn maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt;
- h. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- i. de afstand van aan- en uitbouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 5 m, indien de afstand van het betrokken hoofdgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 5 m bedraagt geldt deze afstand als minimale afstand voor aan- en uitbouwen;
- j. In situaties waarin de ontwikkelingsvlekken die bestemd zijn als Wonen - 2 direct grenzen aan een bestaande woning die bestemd is als Wonen - 1, waarbij deze bestaande woning als hoofdwoongebouw van de betreffende ontwikkelingsvlek fungeert, kan worden afgeweken van lid i en is het toegestaan bijgebouwen op de gemeenschappelijke erfgrens te realiseren;
- k. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- l. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen zoals beschreven onder 'k' bedraagt ten hoogste 4 m;
- m. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m²;

- o. de inhoud woning bedraagt ten hoogste 750 m³, tenzij sprake is van de volgende uitzonderingen, indien:
 - 1. de inhoud van de bestaande woning inclusief aan- en uitbouwen groter is dan 750 m³, geldt die bestaande inhoud als maximum;
 - 2. de bestaande woning deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 750 m³, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij;

9.2.2 *Bijgebouwen en overkappingen*

- a. bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op het zij- of achtererf, waarbij de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten minste 3 m bedraagt;
- c. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 3 m;
- d. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouw bedraagt ten minste 3 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag in afwijking van sub a tot en met d een overkapping worden gebouwd;
- f. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 30 m;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 100 m²;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mag, in afwijking van het bepaalde onder g tot en met i, één bijgebouw worden gebouwd met een oppervlakte van 140 m² en een bouwhoogte van 8 m.

9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

9.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2.3 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- b. Afwijken zoals bedoeld in lid a kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

9.4 **Specifieke gebruiksregels**

- a. Ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven gelden de volgende regels:
 - 1. in het kader van de aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven is geen horeca en detailhandel toegestaan uitgezonderd horeca en detailhandel ondergeschikt en gelieerd aan het aan-huis-gebonden beroep;
 - 2. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 3. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel;
 - 4. het gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 5. één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing te gebruiken als woning.

- c. Het bevoegd gezag kan beleidsregels conform artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening vaststellen voor de te hanteren parkeernormen, mocht daar aanleiding toe bestaan;

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4 onder b voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor het in lid 10.2.1 onder s aangegeven maximum aantal woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', zijn woningen uitgesloten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens een ontsluitingsweg ten behoeve van de paardensport;
- d. bij het wonen behorende parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat ten hoogste 0,4 parkeerplaats per woning onoverdekt is;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, tuinen, voet- en fietspaden, groen en water.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

10.2.1 Hoofdwoongebouwen en nevengebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', worden geen hoofdgebouwen gebouwd;
- c. het bouwen van woningen is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de in artikel 10.1 onder 'd' genoemde bij het wonen behorende parkeervoorzieningen. Het bevoegd gezag kan aan de vergunning voorwaarden verbinden in de vorm van het moment dat aan de voorwaardelijke verplichting voldaan moet worden;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 30% van het oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- e. nevengebouwen mogen (tevens) worden gebruikt ten behoeve van de functies:
 - 1. kleinschalige bedrijvigheid in de categorie 1 en 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bedrijven;
 - 2. maatschappelijke doeleinden;
 - 3. dienstverlening
 - 4. kantoren.
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de onder 'e' genoemde functies. Het parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak.

Situering

- g. de voorgevelrooilijn van hoofdwoongebouwen is niet haaks of evenwijdig geordend ten opzichte van de voorgevelrooilijnen van nevengebouwen binnen hetzelfde bouwvlak;
- h. de voorgevelrooilijnen van nevengebouwen binnen hetzelfde bouwvlak zijn haaks of evenwijdig geordend ten opzichte van elkaar;
- i. het hoofdwoongebouw ligt vrij van de collectieve verharding binnen het bestemmingsvlak;
- j. nevengebouwen liggen direct aan de collectieve verharding binnen het bestemmingsvlak;
- k. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de naastliggende nevengebouwen is 8 m.
- l. binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tussen een nevengebouw en het dichtstbij gelegen nevengebouw ten minste 3 m en ten hoogste 9 m;
- m. bebouwing vindt plaats op ten minste 3 meter van de insteek van een sloot;

Maatvoering

- n. de bouwhoogte van hoofdwoongebouwen bedraagt ten hoogste 11 m;
- o. de goothoogte van hoofdwoongebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- p. de bouwhoogte en goothoogte van nevengebouwen zijn ten minste 0,10 m lager dan de bouw- en

- goothoogte van het hoofdgebouw binnen hetzelfde bouwvlak;
- q. nevengebouwen hebben een lengte van ten minste 15 m;
 - r. gebouwen worden gebouwd met een kap, waarbij de dakvlakken een dakhelling hebben van meer dan 15°.
 - s. De verticale afstand van de gootlijn tot de nok is bij gebouwen groter dan de goothoogte;
 - t. de goothoogte van woongebouwen mag worden overschreden door dakkapellen of een verhoogde gootlijn indien:
 - 1. de afstand tot de zijkanten tenminste 1,5 meter bedraagt;
 - 2. bouwhoogte van de dakkapel ten hoogste 1,50 meter bedraagt en niet groter is dan de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
 - 3. de breedte van de dakkapel ten hoogste 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt
 - 4. een plaatselijk verhoogde gootlijn tot maximaal de helft van de vertikaal gemeten afstand tussen gootlijn en nok;
 - 5. de afstand tot de zijkant tenminste 1,5 meter bedraagt;
 - 6. de breedte van de verhoogde gootlijn maximaal 30% van de lengte van het dakvlak aan één zijde bedraagt.
 - u. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 010 tot en met 480 gelden de in de tabel aangegeven minimum aantal woongebouwen en maximum aantal woningen per aanduidingsvlak:

Specifieke bouwaanduiding	Minimum aantal woongebouwen per aanduidingsvlak	Maximum aantal woningen per aanduidingsvlak
010	1	1
020	1	2
030	1	1
040	1	1
050	2	3
055	1	2
060	2	2
065	1	1
070	4	8
080	2	2
090	4	8
100	1	1
110	4	6
120	3	4
130	2	3
140	1	1
150	1	1
160	2	2
170	2	2
180	3	6
190	3	5
210	3	5

220	2	2
230	3	4
240	2	4
250	3	5
260	1	1
265	1	2
270	2	3
280	2	3
290	3	3
295	1	2
300	1	1
310	1	2
315	1	1
320	3	6
340	1	1
350	2	2
360	1	1
370	1	1
380	1	1
390	1	6
400	1	1
410	4	5
420	3	4
430	1	1
440	3	5
460	3	5
470	1	1
480	3	5

10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het bouwen van aan- en bijgebouwen is, in aanvulling het bepaalde in artikel 10.2.1 onder d, toegestaan als:

1. Het bouwwerk voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld worden in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
2. Het bouwwerk geen onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke hoofdgebouw, zoals gedefinieerd in artikel 1 van bijlage II van het Bor;
3. Het bouwwerk voldoet aan de richtlijnen voor bouwwerken zoals opgenomen in het geldende 'Kwaliteitshandboek Oude Ontginning'.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, indien:
 - 1. op een bouwperceel al een gebouw staat;
 - 2. gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
 - 3. gebouwd op meer dan 1 m van de weg of het openbaar groen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregel in artikel 10.2.1 onder 's' die stelt dat de verticale afstand van de gootlijn tot de nok bij gebouwen groter dient te zijn dan de goothoogte is, indien het de langsgevel van parkeerschuren aan de inrijd zijde betreft en mits de parkeerschuur een open veldschuur betreft waarin aan de langsgevel wordt binnengereden;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximale bebouwingspercentage van 30% uit artikel 10.2.1 onder 'd', indien de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit daartoe aanleiding geeft.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2.2 en aan- of uitbouwen toestaan bij hoofdwoongebouwen en nevengebouwen;
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2.3 en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m;
- e. Afwijken zoals bedoeld in lid c of d van dit artikel kan worden toegestaan indien het bouwplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige beeld.

10.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen binnen het bouwvlak ten behoeve van het stedenbouwkundig beeld, mits de nadere eisen niet leiden tot een beperking van in lid 10.2 aangegeven maximum bouwmogelijkheden of tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

10.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Ten aanzien van het gebruik van de gronden ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven gelden de volgende regels:
 - 1. in het kader van de aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven is geen horeca en detailhandel toegestaan uitgezonderd horeca en detailhandel ondergeschikt en gelieerd aan het aan-huis-gebonden beroep;
 - 2. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
 - 3. ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel;
 - 4. het gebruik voor aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 5. één van de bewoners van het hoofdgebouw dient eigenaar/bedrijfsleider te zijn van het aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsbebouwing te gebruiken als woning.
- c. Het bevoegd gezag kan beleidsregels conform artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening vaststellen voor de te hanteren parkeernormen, mocht daar aanleiding toe bestaan;

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5 onder b voor het gebruik van een aan- of bijgebouw of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijgebouwen bij (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het Bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) aantoonbaar onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijgebouw dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 meter van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de omgevingsvergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 2' mag het bestaande aantal woningen niet worden uitgebreid;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 2' te verkleinen of te verwijderen (opheffen van het verbod op bouwen van woningen in de zone, zoals beschreven in lid a), indien:
 1. de geurhinderveroorzakende activiteit is beëindigd; of
 2. verwijderen van de aanduiding niet in strijd is met geurverordening of de Wet geurhinder en veehouderij;
 3. er vanuit het oogpunt van geurhinder er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Artikel 11 Leiding - Gas

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 168 mm en een druk van ten hoogste 40 bar.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.2 onder b. Afwijken kan worden toegestaan, indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet wordt geschaad. Afwijken kan worden toegestaan, indien:

1. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
2. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
3. geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

11.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen

11.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 11.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

11.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 11.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet wordt geschaad en vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 12 Leiding - Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een waterleiding.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

12.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding-Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

12.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 12.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

12.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 12.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 13 Waarde - Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

13.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 13.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 13.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;

- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 13.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Antidubbelregel

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 15 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

16.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 16.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

- a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
- b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

16.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 16.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- b. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. prostitutie;
- d. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning;
- e. het niet-instandhouden van de verplichte sloten, groenvoorzieningen of gebouwde overdekte parkeervoorzieningen.

16.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 16.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

16.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in Artikel 16 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en is als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds omgevingsvergunning kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. Afwijken kan worden toegestaan, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 19 Overige regels

19.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

20.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015'.



Algemeen bezoekadres

Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel
140413

Algemeen postadres

Postbus 10.001
5460 DA Veghel
www.veghel.nl