

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie	15
Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7 Algemene bouwregels	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 12 Algemene procedureregels	29
Artikel 13 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Op den Dries 3, Wessem' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL112-VG01 van de gemeente Maasgouw.

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 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel.

1.6 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.7 agrarisch grondgebruik:

gebruik van gronden dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren.

1.8 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.9 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting (van het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw en/of terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.15 beperkt kwetsbaar object:

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw:

een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.19 boomgaard:

een kunstmatig beplant stuk grond waar vruchten- of notenbomen op gekweekt worden. De boomgaard kan zowel een esthetische als een agrarische functie hebben.

1.20 bos:

een begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat met de daarbij behorende ondergroei van planten en struiken. De begroeiing kan de vorm hebben van een natuurlijk bos, productiebos of recreatief bos.

1.21 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.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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.

1.27 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

1.29 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.30 erotisch getint bedrijf:

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

1.31 evenement:

een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidsgevoelig object:

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, als bedoeld in (artikel 1 van) de Wet geluidhinder.

1.34 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.35 hoofdgebouw:

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

1.36 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

1.37 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of stacaravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.38 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten en/of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.39 kwetsbaar object:

object zoals omschreven in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.40 maaiveld:

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft.

1.41 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.42 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.43 opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden.

1.44 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.45 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.46 permanente woning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie.

1.48 stacaravan:

een caravan die voorzien is gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats te blijven staan, maar wel voorzien is van een as-/wielenstelsel en in die toestand verrijdbaar en als 1 deel over de weg te verplaatsen is, met een maximale oppervlakte van 40 m² en een maximale hoogte van 3,40 meter.

1.49 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.50 voortuin:

tuin gelegen tussen de voorgevel van een gebouw en de openbare ruimte.

1.51 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair.

1.52 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.53 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.54 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.55 wonen:

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.

1.56 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het huisvesten van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de 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.

2.4 de 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.

2.5 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Hier geldt de situatie op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als uitgangspunt;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter uit de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. de maximale diepte van een hoofdgebouw bedraagt 15 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouw- en goothoogte' is aangegeven;
- f. voor zover de bestaande gebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder e, zijn in afwijking hiervan de bestaande goot -en bouwhoogten van gebouwen toegestaan.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter;
- c. het bebouwingspercentage van 50% mag niet worden overschreden en zal bij het bepaalde onder d. in acht moeten worden genomen;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximaal gezamenlijke oppervlakte
tot 250 m ²	70 m ²
van 250 tot 500 m ²	80 m ²
van 500 tot 750 m ²	90 m ²
van 750 tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	130 m ²

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken:

- van het bepaalde in 3.2.1 onder a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Aan huis gebonden beroepen*

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- de uitoefening van huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

3.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- c. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- e. kamerbewoning;
- f. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- k. parkeren in de voortuin.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.6.1 *Aan huis gebonden beroepen in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.1 onder f. en 3.5.2 onder c. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- c. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
- e. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

3.6.2 *Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 onder d. voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. het vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing dat voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m²;
- c. er wordt geen wezenlijke afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- f. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- g. er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse;
- h. aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

3.6.3 *Mantelzorg*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 onder a., b. en e. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één afwijking ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning 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;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

3.6.4 *Parkeren in de voortuin*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.2 onder k. voor het gebruik van de voortuin voor parkeren, met dien verstande dat:

- a. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw en het openbaar gebied minimaal 6 meter bedraagt;
- b. het gebruik als parkeerplaats de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwen volgens de onderliggende bestemming*

Indien op grond van de bouwregels van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, dan zijn deze op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegestaan, mits:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) heeft overgelegd 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 het rapport genoemd onder a, 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 waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a. en b. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één 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, waarvoor in onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijk bouwwerk geen rapport als bedoeld in 4.2.1 onder a. vereist is, alsmede;
 3. een bouwwerk met graafwerkzaamheden, waarvoor in onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijke graafwerkzaamheden geen rapport als bedoeld in 4.2.1 onder a. vereist is, en voorts zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

AMK- terreinen en archeologische monumenten*	Gebieden met een hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*	Gebieden met een lage archeologische verwachting*
Niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ²	Niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 1.000 m ²	Niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m ²	Niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 2 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

4.2.2 *Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen*

Indien uit het in 4.1 onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan die omgevingsvergunning voor bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend: afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- d. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen of rooien van bos, boomgaard of houtgewas waarbij stobben worden geplaatst of verwijderd op een grotere diepte dan het aantal cm, zoals bepaald in de onderstaande tabel;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

AMK- terreinen en archeologische monumenten*	Gebieden met een hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*	Gebieden met een lage archeologische verwachting*
Dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ²	Dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 1.000 m ²	Dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m ²	Dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 2 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- i. de aanvrager van de vergunning een rapport conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- j. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport genoemd onder i, door de werken of werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische waarden in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de werken en werkzaamheden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- k. het bepaalde onder i. en j. is niet van toepassing, indien de uit te (laten) voeren werken en werkzaamheden betrekking hebben op één of meer van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande werken en werkzaamheden, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de eventueel bestaande fundering;
 2. een werk dan wel werkzaamheid met een oppervlakte, waarvoor in onderstaande tabel bepaald

- is dat voor een dergelijk bouwwerk geen rapport als bedoeld in 4.3.1 onder i. vereist is, alsmede
3. een bouwwerk met graafwerkzaamheden, waarvoor in onderstaande tabel bepaald is dat voor een dergelijke graafwerkzaamheden geen rapport als bedoeld in 4.3.3 onder i. vereist is.

AMK- terreinen en archeologische monumenten*	Gebieden met een hoge archeologische verwachting*	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting*	Gebieden met een lage archeologische verwachting*
Niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m ²	Niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 1.000 m ²	Niet dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 2.500 m ²	Niet dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 10.000 m ²

(*) zoals aangegeven op de in Bijlage 2 opgenomen gemeentelijke archeologische beleidskaart

- l. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- m. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- n. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien uit het in 4.3.1 onder i. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 5 Waterstaat - Waterlopen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- c. waterbergingsgebieden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan doelmatig functioneren van de waterloop, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat met de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf gehoord de beheerder van de betreffende watergang.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- h. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- i. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- j. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterloop;
- b. vooraf gehoord de betreffende beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

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

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van rioolwaterbuffers en grafkelders, die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht;
- c. zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnaam van het gestelde onder b.;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b. en c. is maximaal 1 niet-overdekt zwembad per bouwperceel toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 3.2.3 in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

7.1.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 7.1.2 onder a. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

7.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.3.1 en 7.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

9.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

9.1.2 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan geluidsbelasting op de gevel, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.1.1, en worden toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

9.2 milieuzone - roerdalslenk 3

9.2.1 Verbodsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 80 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

9.2.2 Uitzonderingen

De in artikel 9.2.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

9.2.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

9.3 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

9.3.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen in en op de gronden, volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

9.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veiligheidsrisico van de kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.3.1, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming indien die bouwwerken als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden aangemerkt in de zin van het Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, mits aangetoond wordt dat deze objecten voldoen aan de normen van plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

9.4 vrijwaringszone - weg

9.4.1 *Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn de gronden mede bestemd voor mogelijke toekomstige reconstructies en/of uitbreidingen van de Rijksweg A2, alsmede voor het creëren van een optimale infrastructurele omgeving.

9.4.2 *Bouwregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag, in afwijking van het bepaalde in onderliggende bestemmingen, niet worden gebouwd.

9.4.3 *Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van het wegverkeer, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 9.4.2, voor de bouw van bouwwerken welke zijn toegelaten krachtens de onderliggende bestemming nadat de wegbeheerder terzake is gehoord.

9.4.4 *Bestaande bebouwing*

De in 9.4.3 bedoelde afwijking wordt geacht te zijn verleend ten aanzien van bouwwerken, of een complex van bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
 - 1. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - 2. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
- f. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw.

10.2 Bed & Breakfast

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de woonfunctie ten behoeve van een Bed and Breakfast mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
- d. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- e. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- f. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. de Bed and Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een Bed and Breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m²;
- k. de afwijking uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

10.3 Evenement

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar met een omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van een evenement worden verleend;
- b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;
- c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
- f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen als gevolg van de afwijking niet onevenredig worden aangetast.

10.4 Kleine bouwwerken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
- d. wanneer het betreft gronden gelegen binnen de bestemming Waterstaat - Waterbergend rivierbed, Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed, Waterstaat - Waterkering en/of Waterstaat - Waterlopen het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht wordt genomen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, als genoemd in Bijlage 1 Bedrijvenstaat van de planregels, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning van toepassing.

12.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

12.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen - enkelvoudige bestemmingen

Voor zover voor gronden tevens een dubbelbestemming en/of gebiedsaanduiding geldt, dienen bij toepassing van de gebruiks-, bebouwings-, aanlegvergunnings-, afwijkings- en wijzigingsregels van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen de regels van de dubbelbestemming(en) en/of gebiedsaanduiding(en) in acht te worden genomen.

13.2 Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen onderling

Voor zover de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen en/of gebiedsaanduidingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, gelden:

- a. in de vierde plaats de regels van 'Waterstaat - Waterlopen';
- b. in de negende plaats de regels van 'Waarde - Archeologie';
- c. in de elfde plaats de regels van 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen';
- d. in de dertiende plaats de regels van 'milieuzone - roerdalslenk 3';
- e. in de veertiende plaats de regels van 'geluidzone - industrie';
- f. in de zestiende plaats de regels van 'vrijwaringszone - weg'.

13.3 Andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Op den Dries 3, Wessem'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....