



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Buitengebied, Emmabaan 77A en 79 (Koewacht)”

Planstatus: ontwerp
Versiedatum: 20-12-2023
Vaststellingsdatum:
Plan identificatie: NL.IMRO.0715.BPBG64-ON01
Auteur: Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Bedrijf	12
Artikel 4 Groen.....	16
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1.....	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3.....	18
3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbelregel.....	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels.....	22
Artikel 11 Overige regels.....	25
4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 12 Overgangsrecht	26
Artikel 13 Slotregel	26

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

het bestemmingsplan Emmabaan 77A en 79 met identificatienummer NL.IMRO.0715.BPBG64-ON01 van de gemeente Terneuzen.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor 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

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of een bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij het bouwperceel in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 Archeologisch deskundige

de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente, de gemeentelijk adviseur archeologie of een door het College van Burgemeester en Wethouders aangewezen deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 Archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoek: onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een Certificaat BRL 4000 beschikt.

1.8 Archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context. Zowel grote complexen / structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.9 Bebouwingslint

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied met geringe afstanden tussen de bouwpercelen en hoofdgebouwen langs de weg, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige functies.

1.10 Bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.11 Bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.12 Beleidsregel parkeren

Een regel die voorkomt uit het geldend parkeerbeleid (Parkeernota 2015-2020 gemeente Terneuzen).

1.13 Beperkt kwetsbare objecten

als beperkt kwetsbare objecten worden aangemerkt:

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen en woonwagens per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- d. winkels, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- e. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- f. kampeerterrainen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt
- h. objecten die met de onder a. tot en met e. en g. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.14 Bestaand aantal woningen

woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.15 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevi - inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.19 Bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 Bouwen

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

1.21 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 Bouwwerk

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

1.26 Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, nader te onderscheiden in:

- a. aan- en uitbouwen; een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen; een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.27 Brutovloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of (horeca)bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.28 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 Detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet – in ondergeschikte mate – in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.33 Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

1.34 Gebouw

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

1.35 Geluidsgevoelige objecten

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

1.36 Hoofdgebouw

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

1.37 Hoofdverblijf

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van één persoon of een huishouden. Hiervan is in ieder geval sprake als er op grond van de Wet basisregistratie personen een verplichting is tot inschrijving op de verblijfplaats.

1.38 Horecabedrijf

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

1.39 Hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, de inrichting en het onderhoud van tuinen en groen, met gebruikmaking van de daarbij behorende materialen en gereedschappen, zonder dat detailhandel wordt uitgeoefend.

1.40 Huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.41 Kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten - waaronder detailhandel niet wordt begrepen - , voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), waarbij het bouwperceel in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.43 Landschaps- en natuurdeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake landschapwaarden, cultuurhistorische waarden en/of natuurwaarden.

1.44 Landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet - levende natuur.

1.45 Maaiveld

de bovenkant van het terrein.

1.46 Mantelzorg

het langdurig en op vrijwillige basis bieden van zorg aan eenieder die door een zorgdeskundige aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten organisatorisch verband.

1.47 Milieudeskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieuhygiëne.

1.48 Monumentencommissie

een door het bevoegd gezag aan te wijzen commissie van deskundigen inzake monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden.

1.49 Natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en/of fauna.

1.50 NED

nieuwe economische drager: een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een woning, mag worden ondernomen.

1.51 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie - instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.52 Nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.53 Nevenactiviteit

niet - agrarische activiteiten die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie op een agrarisch bouwvlak.

1.54 Neventak

een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de agrarische hoofdtak.

1.55 Omgevingskwaliteit

kwaliteiten die van belang zijn voor een goede leefomgeving; bij de beoordeling van de omgevingskwaliteit worden ten minste de volgende aspecten in ogenschouw genomen: luchtkwaliteit, geur, geluid, lichtvervuiling, bereikbaarheid en veiligheid, bodem- en waterkwaliteit (waterbodems en grondwater daaronder begrepen), waterkwantiteit, ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.56 Omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.57 Opgraven/Opgraving

de ontsluiting van een vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.58 Overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.59 Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.60 Parkeerbehoefte

Het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied.

1.61 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. bij ligging in het water: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.62 Praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.63 Slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.64 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.65 Verstoring

aantasting van een gebied met archeologische waarden. Dit verschijnsel kan zich voordoen: door erosie, afgraving of egalisatie, door (diepe) bewerking van de bovengrond, door zetting als gevolg van ophoging, door verdroging en verzuring.

1.66 Voorgevelrooilijn

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning of ander bedrijfsgebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning of ander bedrijfsgebouw.

1.67 Weidegang

gedurende een substantieel gedeelte van het jaar, nagenoeg dagelijks buiten laten lopen van dieren, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voerbehoefte door de dieren buiten verzameld wordt en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid.

1.68 Wgh - inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.69 Windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.70 Wonen

het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van 'woning'.

1.71 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf. Voor zover de woning gelegen is in het buitengebied, zijnde een perceel dat onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Buitengebied Terneuzen (NL.IMRO.0715.BPBG01-VG98)' valt, is ook verblijfsrecreatief verblijf toegestaan.

1.72 Zorgdeskundige

een als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen op het gebied van zorg en indicatiestelling.

1.73 Verblijfsrecreatie

vorm van recreëren, vrijetijdsbesteding, waarbij logies wordt aangeboden. Het bieden van logies aan buitenlandse werknemers, welke werkzaam zijn in Nederland en/of België, valt hier niet onder.

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 antenne - installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne - installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne - installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne - installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie zijnde

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 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

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; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

- a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
- b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot/druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 Hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (rotor)as van de windturbine.

2.9 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag grondstof plaatmateriaal vlas' tevens de opslag van grondstof voor plaatmateriaal van vlas behorende tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - plaatmateriaal vlas' tevens het vervaardigen van plaatmateriaal van vlas behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. per bestemmingsvlak is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen toegestaan, tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' of 'bedrijfswoning uitgesloten' anders is aangeduid;
- b. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- c. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- d. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
 1. N252;
 2. N258;
 3. N290;
 4. N682;
 5. N683;
 6. N686;
 7. N61;
 8. N62;
- e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer van overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
- f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	750 m ³
bijgebouwen bij een bedrijfswoning, inclusief overkappingen	3 m	6 m	60 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 500 m ² ; 90 m ² indien het bouwperceel kleiner is dan 5.000 m ² ; 120 m ² indien het bouwperceel groter of gelijk is dan 5.000 m ²
overige bedrijfsgebouwen en overkappingen	9 m	12 m	het bebouwd oppervlak mag maximaal het aantal m ² bedragen als opgenomen op de verbeelding onder 'bebouwd oppervlak (m2)'

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van silo's bedraagt ten hoogste 16 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. per bouwperceel zijn ten hoogste drie windturbines toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 20 m; in afwijking van het bepaalde in 2.8 wordt de bouwhoogte van deze windturbines gemeten vanaf het peil tot aan het uiteinde of de tip van de rotor in de hoogste stand.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen tot perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b voor de bouw van een gebouw op een kleinere afstand tot of in de perceelsgrens, mits verlening van de omgevingsvergunning niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.3.2 Bouwen nabij bestemming Verkeer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en e voor het bouwen van een gebouw of overkapping binnen de genoemde afstanden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot een verkeersonveilige situatie;
- b. verlening van de omgevingsvergunning leidt niet tot aantasting van de verkeersplanologische functie van de weg; het bevoegd gezag vraagt hierover schriftelijk advies van de wegbeheerder alvorens de omgevingsvergunning te verlenen;

- c. advies van de wegbeheerder is niet noodzakelijk indien binnen het bestemmings- of bouwvlak bestaande bebouwing reeds op kortere afstand is gebouwd.

3.3.3 Bouwen grotere bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f voor het vergroten van de maximaal toelaatbare inhoud van een woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een inhoud van ten hoogste 1.250 m³, met inachtneming van het volgende:

- a. voor zover het bouwperceel is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt; indien noodzakelijk kan het bevoegd gezag hiervoor afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b;
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de woning (inclusief aan- en uitbouwen) in de voorgevelrooilijn van het betreffende bouwperceel of in het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de aanpalende percelen wordt gebouwd;
 - 3. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 30 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel;
- b. voor zover het bouwperceel niet is gelegen in een bebouwingslint:
 - 1. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m bedraagt;
 - 2. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) niet meer dan 10 % bedraagt van de oppervlakte van het bouwperceel
- c. de omgevingsvergunning wordt slechts verleend als zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- d. medewerking wordt slechts verleend indien een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. opslag van goederen op gronden gelegen tussen bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen bestemming Verkeer is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 3 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. verlichting door middel van lichtmasten die niet zijn voorzien van een bovenafdekking is niet toegestaan;
- d. zelfstandige kantoren en zelfstandige detailhandel zijn niet toegestaan;
- e. opslag en verkoop van vuurwerk is niet toegestaan;
- f. het uitoefenen van een aan - huis - gebonden beroepen met een oppervlak van meer dan 50 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- g. het uitoefenen van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een oppervlak van meer dan 20 m² per bedrijfswoning is niet toegestaan;
- h. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- i. Wgh - inrichtingen en nieuwe Bevi - inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtname van het volgende:

- a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
- b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
- c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
- d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m²;
- e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2.1;
- f. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m² tot een maximum van 90 m²;
- g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3.5.2 Toelaatbaarheid bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a:

- a. om bedrijven toe te laten in 1 categorie hoger dan op deze gronden in lid 3.1 onder a zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 onder a genoemd;
- c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
- d. Bevi - inrichtingen en Wgh - inrichtingen zijn niet toegestaan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging leidt niet tot een groter aantal woningen binnen het bestemmingsvlak;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. wijziging mag niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

- d. wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen.

3.6.2 Wijziging specifieke vorm van bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen, na bedrijfsbeëindiging, de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' zoals bedoeld in 3.1 laten vervallen indien de bedrijfsactiviteit waarop de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' betrekking heeft daadwerkelijk is beëindigd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, en voet- en fietspaden;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 15 m² bedragen en de bouwhoogte van een nutsvoorziening mag ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 1

• 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 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 een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 archeologisch 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 waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat wordt gerealiseerd op gronden waarvan is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en ophogen maar waartoe niet wordt gerekend de aanleg en het onderhoud van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verdiepen en afgraven van de waterbodem.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een te verstoren oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. indien is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 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 een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 archeologisch 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 waarbij het te verstoren oppervlak niet meer bedraagt dan 1.000 m²;

3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
4. een bouwwerk dat wordt gerealiseerd op gronden waarvan is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en ophogen maar waartoe niet wordt gerekend de aanleg en het onderhoud van drainage;
- b. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verdiepen en afgraven van de waterbodem.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een te verstoren oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. indien is aangetoond dat in het verleden bodemverstoringen hebben plaatsgevonden op hetzelfde oppervlak en dezelfde diepte dan de geplande werkzaamheden.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden 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 voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen, buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan 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 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Dakkapellen en dakopbouwen

De goothoogte van (bedrijfs)woningen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

- a. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- c. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het gebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- d. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het gebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- e. met dien verstande dat een dakopbouw bij (bedrijfs)woningen niet is toegestaan.

8.3 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in 13.1 niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen.
- b. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels;
- c. het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde onder b, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van (een deel van) gebouwen en verblijfsmiddelen als seksinrichting.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Archeologische verwachtingswaarden

10.1.1 Wijziging voor verwijdering van de dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1, Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek of vast te stellen archeologie beleid niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

10.1.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van het veiligstellen van archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

10.1.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak ten behoeve van de onderliggende archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de begrenzing van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd en op grond van archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn
 2. of het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder a schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

10.1.4 Wijziging voor aanpassing archeologisch bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 te wijzigen in Waarde - Archeologie - 2 of Waarde - Archeologie - 3 of;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 te wijzigen in Waarde - Archeologie - 3;

met inachtneming van het volgende:

- c. wijziging vindt slechts plaats als:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse andere archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. of het op basis van vast te stellen archeologie beleid noodzakelijk wordt geacht ter plaatse andere archeologische waarden te beschermen;
- d. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders omtrent het bepaalde onder c schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

10.2 Wijziging nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', Recreatie - Verblijfsrecreatie, Bos, Natuur en/of Water ten behoeve van de realisering van landgoederen met een maatschappelijke, verblijfsrecreatieve of woonfunctie op de gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied', met in achtneming van het volgende:

- a. de omvang van een nieuw landgoed bedraagt ten minste 3 ha, waarvan ten minste 80 % bestaat uit jaarrond openbaar toegankelijk terrein dat is ingericht met bos of open natuurgebied, water daaronder begrepen, met streekeigen natuur- en landschapswaarden; de gronden waarop de landschaps- en natuurwaarden worden gerealiseerd krijgen na wijziging de bestemming Natuur;
- b. bestaande, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en

- wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige;
- c. een zorginstelling of nieuwe woning is niet toegestaan binnen een afstand van 80 m aan weerszijden van de buitenste kabel van de hoogspanningsverbinding met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding - 2;
 - d. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen leidingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan;
 - e. inzicht wordt gegeven en rekening wordt gehouden met de externe veiligheidsaspecten van nabijgelegen inrichtingen waarbij nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten binnen 10^{-6} risico-contouren niet zijn toegestaan;
 - f. het aantal hoofdgebouwen per landgoed bedraagt ten hoogste één;
 - g. indien meer dan één hoofdgebouw wordt gerealiseerd dient voor elk extra hoofdgebouw 1 ha extra bos of open natuurgebied te worden gerealiseerd;
 - h. de totale gezamenlijke inhoud van de hoofd- en bijgebouwen per landgoed bedraagt, met in achtnaam van het bepaalde onder n:
 - 1. ten hoogste 2.700 m³ bij een landgoed van 3 ha tot 3,5 ha;
 - 2. ten hoogste 3.000 m³ bij een landgoed van 3,5 ha tot 4 ha;
 - 3. ten hoogste 3.500 m³ bij een landgoed van 4 ha tot 4,5 ha;
 - 4. ten hoogste 4.000 m³ bij een landgoed van 4,5 tot 5 ha;
 - 5. ten hoogste 4.500 m³ bij een landgoed groter dan 5 ha;
 - i. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 6 m;
 - j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 12 m;
 - k. per hoofdgebouw bedraagt het aantal bijgebouwen ten hoogste 4;
 - l. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt, met inachtnaam van het bepaalde onder m, ten hoogste 375 m²;
 - m. de goothoogte en de bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk ten hoogste 4 en 8 m;
 - n. van de totale oppervlakte van het landgoed mag ten hoogste 3 % worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 - o. een landgoed wordt niet doorsneden door dijken, verharde wegen breder dan 5 m of waterlopen breder dan 25 m;
 - p. op een landgoed wordt voldoende openbare parkeergelegenheid gerealiseerd;
 - q. openbaar toegankelijke paden worden verspreid over het landgoed aangelegd;
 - r. er wordt voldaan aan de Wet Geluidhinder;
 - s. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen, waaronder agrarische bedrijven op een afstand van minder dan 100 m; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de milieudeskundige;
 - t. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; burgemeester en wethouders vragen hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder alvorens de wijziging toe te passen;
 - u. medewerking wordt niet verleend alvorens een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschaps- en natuurwaarden die deel uitmaken van het landgoed.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen.

11.1.1 Algemene parkeerregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregel parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregel wijzigt, dan gelden de gewijzigde regels.

11.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte voor het parkeren of stallen van auto's zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregel parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregel wijzigt, dan gelden de gewijzigde regels.

11.1.4 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en Wethouders kunnen doormiddel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.2 en 12.1.3.

Burgemeester en Wethouders nemen hierbij, conform de beleidsregels, in overweging of:

- a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- b. er op andere wijze in de benodigde parkeerbehoefte/stallingbehoefte wordt voorzien;
- c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

11.1.5 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren en stallen van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient ten allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

11.2 Overig

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen 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 bestemmingsplan, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 bestemmingsplan 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Emmabaan 77A en 79 (Koewacht) van de gemeente Terneuzen.