

Inhoud

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	13
2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Bedrijf – Paardenhouderij	14
Artikel 4 Waarde – Archeologie 2	21
Artikel 5 Waarde – Archeologie 3	25
Artikel 6 Waarde – Archeologie 4	30
3 Algemene regels	35
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 8 Algemene bouwregels	35
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	36
Artikel 12 Algemene procedureregels	36
Artikel 13 Overige regels	37
4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 14 Overgangsrecht	38
Artikel 15 Slotregel	38
 Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis	 40
Bijlage 2 Landschapsplan	41

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Uitbreiding Paardencentrum Heihof' met identificatienummer NL.IMRO.0882.BPUITBRPCHEIHOF22-VG01 van de gemeente Landgraaf.

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, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijgebouw:

een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en).

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 archeologische deskundige:

de regioarcheoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.8 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of opgraven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over

een wettelijk geregelde certificering conform de Erfgoedwet.

1.9 archeologisch rapport:

een schriftelijke weergave (document) van een archeologisch onderzoek, dat is uitgevoerd door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau. Het archeologische onderzoek kan worden voorafgegaan door een door het bevoegde gezag goedgekeurd PvE.

1.10 archeologische verwachtingswaarde:

de kans op archeologische vondsten of informatie, waarbij het volgende geldt:

- Rijksmonument: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd;
- terreinen van zeer hoge waarde: zeer grote kans op archeologische vondsten;
- gebieden met een hoge verwachtingswaarde: grote kans op archeologische vondsten of informatie;
- gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde: gemiddelde kans op archeologische vondsten of informatie;
- gebieden met een lage verwachtingswaarde: kleine kans op archeologische vondsten of informatie;
- geen verwachtingswaarde: zeer geringe tot geen kans op archeologische vondsten of informatie.

1.11 archeologische waarden:

onder archeologische waarden kunnen worden verstaan:

- archeologische verwachtingswaarden;
- vastgestelde archeologische waarden of resten.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van activiteiten vallend onder geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

1.15 bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging, waarvan de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie bijlage 1 van deze regels voor een overzicht met bedrijfsmatige activiteiten aan huis).

1.16 begane grond:

- a. de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging; ook dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is;
- b. is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.17 beroepsmatige activiteiten aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat de woonfunctie ter plaatse in overwegende mate behouden blijft en waarvan de ruimtelijke uitstraling zodanig is dat deze in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse (zie bijlage 1 van deze regels voor een overzicht met beroepsmatige activiteiten aan huis).

1.18 bestaand:

(overeenkomstig het overgangsrecht van het bestemmingsplan) aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.22 bodemingreep:

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het bouwen van een fundering;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van nieuwe en/of het vervangen en/of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. sloopwerkzaamheden die grondverplaatsing ten gevolge heeft.

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen – onder nagenoeg gelijke hoogte wordt verstaan een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 meter (gemeten op het laagste punt) –zulks met inbegrip van de begane grond, doch met uitzondering van onderbouwen, zolders en kappen en met een maximale hoogte van 3,20 meter voor woningen en 4,50 meter voor andere gebouwen.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

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

1.30 bruto vloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van bedrijven of winkels met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.31 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.32 carport:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen met ten minste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

1.33 consumentverzorging:

op publiek gerichte dienstverlening, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus.

1.34 cultuurhistorische waarde:

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

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen respectievelijk huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 dienst-/bedrijfswoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is 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 of het terrein noodzakelijk moet worden geacht.

1.37 dressuur-, men- en uitloopweides:

weides waarop paarden worden afgericht, gemend en getraind, dan wel kunnen uitlopen/struinen/herstellen.

1.38 emissiepunt:

openingen van de stallen waardoor geur kan ontsnappen, zoals deuren, ramen en ventilatieopeningen.

1.39 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover het bestemmingsplan de inrichting niet verbiedt.

1.40 erfafscheiding/afrastering:

een opdelingsobject ten behoeve van de scheiding van percelen of gebieden.

1.41 evenement:

een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.42 gebouw:

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

1.43 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een bedrijfsmatige paardenhouderij waarbij het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone, waarbij het hoofdzakelijk gaat om manegeactiviteiten en de pensionstalling van paarden van derden, die ook afgericht kunnen worden.

1.44 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.45 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.

1.46 horeca:

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

1.47 horeca van categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die al dan niet ter plaatse genuttigd kunnen worden. Het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie is toegestaan. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfoodzaak, lunchroom, koffieruimte bij patisserie/banketbakkerij, ijssalon/ijswinkel, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

1.48 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.49 huisweide:

een stuk grasland, behorende bij een boerderij of woning en – anders dan een reguliere tuin – gewoonlijk bedoeld voor het begrazen door vee.

1.50 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig aanbieden van (nacht)verblijf, waarbij een (deel van een) gebouw als onzelfstandige wooneenheid/wooneenheden word(t)(en) gebruikt en waarbij verder kenmerkend is dat de kamerverhuurder(s) ter plaatse zijn (hun) hoofdverblijf heeft (hebben).

1.51 kampeermiddel:

- a. tenten, tentwagens, kampeerauto's, toer- en stacaravans, vouwwagens, campers of huifkarren;

- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.52 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.53 langeercirkel:

ruimte in de vorm van een cirkel, waarin aan een paard onder begeleiding een specifieke training gegeven kan worden.

1.54 maaiveld:

Bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.55 maatvoeringsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.56 manege:

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- en ponyhouderij met een bedrijfsmatig karakter waarbij het doel is het geven van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en/of pony's (waaronder het lesgeven en het organiseren van wedstrijden) binnen en/of buiten het betreffende perceel en het daaruit genereren van inkomsten.

1.57 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.58 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en

apparatuur voor telecommunicatie.

1.59 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.60 onderbouw:

(een gedeelte van) een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant in overwegende mate minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen.

1.61 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.62 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf.

1.63 opslag:

het tijdelijk of permanent opslaan van goederen en/of grondstoffen.

1.64 overig bouwwerk:

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

1.65 paddock:

omheinde buitenruimte voor paarden waar de dieren vrij kunnen bewegen, veelal in de vorm van een gestabiliseerd en goed absorberende grondlaag bedekt met grasland.

1.66 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.

1.67 parkeer(normen)beleid:

de normen ten aanzien van parkeervoorzieningen zoals opgenomen in het d.d. 26.10.2017 vastgestelde Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP) of diens rechtsopvolger.

1.68 peil:

- a. bij gebouwen: hoogte van de afgewerkte vloer van de begane grond;
- b. bij bouwwerken geen gebouwen zijnde: de voet van het bouwwerk.

1.69 perceel:

een stuk grond dat eenzelfde gebruik heeft en is omgeven door een duidelijk herkenbare grens in de vorm van bijvoorbeeld heggen, afrasteringen, erfafscheidingen, sloten of greppels.

1.70 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.71 seksinrichting:

de voor 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 seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.72 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.73 trainings- en africhtingsvoorzieningen:

voorzieningen voor het trainen en africhten van paarden en pony's. Hieronder wordt verstaan het regelmatig en systematisch toedienen van, in omvang en intensiteit toenemende, belastingprikkelers met de bedoeling het prestatievermogen te laten stijgen op het gebied van kracht, lenigheid, snelheid en uithoudingsvermogen.

1.74 tredmolen:

Een molen die door spierkracht van dieren in beweging wordt gebracht; bijvoorbeeld voor het trainen van paarden.

1.75 verblijfsrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat.

1.76 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het (hoofd-)gebouw vormt. In hoeksituaties is sprake van maar één voorgevel.

1.77 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens die (nagenoeg) gelijk loopt aan de as van de weg waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is (zijn) geplaatst en die is gelegen aan de weg(en) grenzende perceelsgrens.

1.78 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming en functioneel.

1.79 wonen:

de vorm van hoofdverblijf waarbij één of meer personen verblijven in de hoedanigheid van één huishouden.

1.80 woning/wooneenheid:

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

1.81 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woningen/wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

horizontaal tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebruiksgerichte paardenhouderij, met daarbij behorende trainings- en africhtingsvoorzieningen, manege, buitenbakken, werkplaatsen en paddocks;
- b. paardenboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenboxen' (sb-pb);
- c. twee rijhallen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – rijhal' (sb-rh);
- d. aan de functie onder a. ondergeschikte detailhandel, tot een maximum van 10 m² b.v.o.;
- e. aan de functie onder a. ondergeschikte horeca tot een maximum van 200 m² b.v.o.;
- f. tredmolens en/of longecirkels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – trainingsfaciliteiten paarden' (sb-tp);
- g. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op);
- h. mestopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – mestopslag' (sb-mo);
- i. het uitvoeren van het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapsplan' (sg-lp);
- j. wonen in de vorm van twee bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' (bw);
- k. een buffer ten behoeve van hemelwaterinfiltratie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – buffer' (swa-bu);
- l. een huisweide, ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van groen – huisweide' (sg-hw),

en daarbij behorende:

- m. evenementen, conform het bepaalde in artikel 3.5.4;
- n. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning, conform het bepaalde in artikel 3.5.6;
- o. tuinen, erven en perceelssontsluitingswegen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. voorzieningen voor het opvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf – Paardenhouderij' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

1. bedrijfsgebouwen ten behoeve van het in artikel 3.1 toegestane gebruik, met dien verstande dat paardenboxen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – paardenboxen' (sb-pb) en dat longeercirkels en tredmolens uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – trainingsfaciliteiten paarden';
2. maximaal twee bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw);
3. bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
4. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Regels met betrekking tot bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de maximum goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e. de maximum bouwhoogte van overdekte longeercirkels mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- f. bedrijfsgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt met een dakhelling tussen 15° en 45°.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kap' dient de kap te worden uitgevoerd met een wolfseind onder een dakhelling van 30°.

3.2.3 Regels met betrekking tot de bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;

- c. de maximum goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- e. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens.

3.2.4 Regels met betrekking tot bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van alle aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van carports behorende bij de bedrijfswoning mag tezamen maximaal 70 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en van carports mag maximaal 3,20 meter bedragen;
- d. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en carports dienen op minimaal 3,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn te worden gebouwd;
- e. de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en carports dienen in of minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.
- f. carports en garages met de toegang gericht naar de naar de weg gekeerde perceelsgrens dienen op een afstand van minimaal 5,00 meter tot de verkeersbestemming te worden gebouwd.

3.2.5 Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - 1. afrasteringen van de paddocks, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,50 meter mag bedragen;
 - 2. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 1,00 meter en achter de voorgevel van de bedrijfswoning of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn maximaal 2,00 meter mag bedragen, met inachtneming van een afstand van minimaal 1,00 meter van het openbaar toegankelijk gebied;
 - 3. lichtmasten, waarvan de maximum bouwhoogte 8,00 meter mag bedragen;
 - 4. vlaggenmasten, waarvan de maximum bouwhoogte 8,00 meter mag bedragen.

- c. zwembaden, whirlpools, jacuzzi's en vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht in het achtererfgebied met dien verstande dat de oppervlakte van zwembaden maximaal 100 m² per bouwperceel bedraagt, met inachtneming van een afstand van 2,50 meter tot het openbaar toegankelijk gebied en met inachtneming van 2,50 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van de bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- b. de situering en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3.2 Voorwaarden

De nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in of bij de bestaande bebouwing;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.2.4 sub d bepaalde, ten behoeve van het bouwen van aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen tot in de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a, b, c, en e onverminderd van toepassing is.

3.4.2 Afwijken erfafscheidingen binnen 1 meter tot openbaar toegankelijk gebied

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.2.5 sub b onder 1. bepaalde voor de bouw van een erfafscheiding achter de voorgevel of de in het verlengde daarvan getrokken lijn en binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijk gebied.

3.4.3 Voorwaarden

Het bij een omgevingsvergunning afwijken als in artikel 3.4.1 en artikel 3.4.2 bedoeld wordt slechts toegestaan indien aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter

plaatse geen afbreuk wordt gedaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Voorwaardelijke verplichting borgen/infiltreren hemelwater

De binnen deze bestemming gelegen gronden en gebouwen mogen na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan niet langer dan gedurende twee jaar worden gebruikt ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde functies, tenzij binnen die periode van twee jaar de berging en/of infiltratie van hemelwater, afkomstig van het betreffende bouwperceel, is gerealiseerd en ook na die periode in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting geurhinder

De binnen deze bestemming gelegen gronden en gebouwen die betrekking hebben op de huisvesting van paarden en pony's in paardenboxen en op paddocks, zoals bedoeld in artikel 3.1 sub a, b en f, mogen na het in werking treden van voorliggend bestemmingsplan pas als zodanig worden gebruikt indien een afstand van ten minste 25 meter verzekerd is tussen enig emissiepunt van deze dierenverblijven en geurgevoelig objecten. Voor mestopslagvoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 3.1 sub h, geldt een afstand van ten minste 50 meter tot geurgevoelige objecten.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschapsplan met beplantingsplan

De binnen deze bestemming gelegen gronden en gebouwen mogen na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan niet langer dan gedurende twee jaar worden gebruikt ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde functies, tenzij binnen die periode van twee jaar de landschappelijke inpassing van het betreffende bouwperceel heeft plaatsgevonden en ook na die periode in stand wordt gehouden overeenkomstig het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschapsplan met bijbehorend beplantingsplan.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting mitigerende maatregelen

Het slopen van gebouwen binnen deze bestemming mag pas plaatsvinden na het verkrijgen van een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) en na het realiseren en duurzaam in stand houden van de hieruit volgende mitigerende maatregelen op het gebied van natuurinclusief bouwen.

3.5.5 Gebruik voor evenementen

Voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn toegestaan in de vorm van men- en dressuurwedstrijden, andere hippische activiteiten en open dagen;

- b. evenementen zijn tweemaal per kalenderjaar gedurende maximaal drie dagen per evenement toegestaan, waarbij het maximum aantal bezoekers 200 per dag bedraagt en met dien verstande dat de evenementen plaatsvinden tussen 09.00 en 22.00 uur;
- c. het opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen van de evenementen als bedoeld onder a. mag ten hoogste twee dagen duren, onmiddellijk voorafgaand aan het evenement en onmiddellijk na afloop van het evenement.

3.5.6 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel zoals bedoeld in artikel 3.1 sub d;
- b. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horeca zoals bedoeld in artikel 3.1 sub e;
- c. wonen, anders dan in de bedrijfswoningen;
- d. verblijfsrecreatie.

3.5.7 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis in de bedrijfswoning

Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis zoals vermeld in bijlage 1 bij deze regels zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag voor de uitoefening van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten en de daarbij behorende opslag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
- b. vrijstaande bijgebouwen mogen niet voor de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. er mogen geen horeca-activiteiten plaatsvinden;
- e. op de activiteiten is geen vergunning- en of meldingsplicht van toepassing op grond van de Wet milieubeheer en/of andere milieuwetgeving;
- f. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van die woning te zijn. Deze persoon mag worden ondersteund door hoogstens één andere persoon, niet de bewoner zijnde. Deze laatstgenoemde ondersteunende andere persoon mag de activiteit niet zelfstandig ter plaatse uitoefenen;
- g. de noodzakelijke parkeervoorzieningen ten gevolge van de activiteit worden op eigen terrein gesitueerd conform het bepaalde in artikel 3.5.7;
- h. er mag geen opslag ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit op de onbebouwde grond plaatsvinden;
- i. er zijn geen reclames groter dan 0,5 m² ten behoeve van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit bij of aan de woning toegestaan.

3.5.8 Parkeren

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP)'. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken landschapsplan en/of beplantingsplan

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.5.3 bepaalde voor de aanpassing van het landschapsplan en/of het bijbehorende beplantingsplan, in het geval er afwijkingen en/of belemmeringen in het veld worden geconstateerd waardoor bepaalde elementen van het landschapsplan en/of het beplantingsplan niet of niet geheel kunnen worden gerealiseerd en/of in het geval dat sprake is van een gewijzigd inzicht in de vermelde beplantingstypen, onder de volgende voorwaarden:

- a. er dient naar aard en omvang gelijkwaardige, vervangende beplanting te worden aangebracht ter vervanging van het/de element(en) die niet of niet geheel gerealiseerd kunnen worden;
- b. de onder a. genoemde vervangende beplanting mag geen afbreuk doen aan de uitgangspunten van het landschapsplan.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde – Archeologie 2' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

4.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 4.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 ten behoeve van bodemingrepen.

4.3.2 Voorwaarden bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

4.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouden vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

4.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

4.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 4.5.1 is niet van toepassing indien de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen.

4.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen en wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. aan gronden de bestemming 'Waarde – Archeologie 1, 3, 4, 5 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde – Archeologie 3' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 250 m² beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 ten behoeve van grotere en diepere bodemingrepen.

5.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 5.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

5.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

5.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

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

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

5.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 250 m² beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt;
- e. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouden vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

5.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

5.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

5.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 5.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 250 m² beslaat;
- c. de grootte van de bodemingreep meer dan 250 m² beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

5.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen en wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

- b. aan gronden de bestemming 'Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde – Archeologie 4' bestemde grond mag niet worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 6.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 ten behoeve van grotere bodemingrepen.

6.3.2 Voorwaarden grotere bodemingrepen

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.3.1, kan slechts worden verleend indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.3.3 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het verlagen of afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpen voorwerpen in de bodem.

6.4.2 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;

- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 6.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven- / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.
- e. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouden vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

6.4.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

6.5.2 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- c. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- d. door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

6.5.3 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 6.5.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat;
- c. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoring niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.

6.5.4 Voorschriften aan omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. indien het bepaalde onder c van toepassing is, wordt in de voorschriften aan de omgevingsvergunning tevens geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen en wijzigen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie (geen) archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

- b. aan gronden de bestemming 'Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 5 of 6' toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

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 Verbod op bouwen in strijd met de bestemming

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden:

- a. enig bouwwerk te bouwen waarbij de aangegeven bebouwingsgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen die volgens deze regels zijn toegestaan;
- b. een bouwwerk of een complex van bouwwerken te bouwen, indien daardoor een bouwwerk, geen gebouw zijnde of een complex van bouwwerken, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in een grotere mate zal gaan afwijken van het plan;
- c. ondergronds te bouwen, met uitzondering van onderbouwen en kelders en daar waar dit volgens de regels expliciet is toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod op gebruik in strijd met de bestemming

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming en de aangegeven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

9.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik en/of doen of laten gebruiken van gronden en opstallen voor en/of als:

- a. het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning(en);
- b. woningsplitsing en/of kamerverhuur;
- c. stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- d. (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan krachtens deze regels;
- e. seksinrichtingen;
- f. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen, van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel met uitzondering van de stalling van eigen kampeermiddelen in het achtererfgebied en achter het hoofdgebouw.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken met 10%

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, oppervlakten, lengtes, breedtes en dieptes en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en in de afzonderlijke bestemmingen niet reeds wordt voorzien in een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid plaats bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Omgevingsvergunningen

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

12.2 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is de procedure zoals deze ingevolge de Wet ruimtelijke ordening gevoerd dient te worden van toepassing.

12.3 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van het recht voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. na de periode van ter inzage legging nemen burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk een besluit.
- f. burgemeester en wethouders maken aan hen, die zienswijzen naar voren hebben gebracht, het besluit ten aanzien van die zienswijzen schriftelijk bekend.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Wettelijke regels

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

13.2 Gemeentelijke regels

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

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

- 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 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.
- c. 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.
- d. 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 Uitbreiding Paardencentrum Heihof.

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bijlage 2 Landschapsplan