



## ***Bestemmingsplan Rietbroek 4, Stramproy***

***Gemeente Weert***

***Regels***



# **Bestemmingsplan Rietbroek 4, Stramproy**

**Gemeente Weert**

**Regels**

Plangebied: Rietbroek 4, Stramproy

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.

Datum: 15 maart 2022

IMRO-code: NL.IMRO.0988.BPRietbroek4-ON01

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1: Inleidende regels .....</b>	<b>1</b>
Artikel 1    Begrippen.....	1
Artikel 2    Wijze van meten .....	9
<b>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels .....</b>	<b>10</b>
Artikel 3    Agrarisch.....	10
Artikel 4    Agrarisch – Agrarisch bedrijf.....	14
Artikel 5    Waarde - Archeologie hoog .....	20
Artikel 6    Waarde – Archeologie Middelhoog .....	22
Artikel 7    Waarde – gebied met kwetsbaar reliëf .....	24
<b>Hoofdstuk 3: Algemene regels .....</b>	<b>26</b>
Artikel 8    Anti-dubbeltelregel.....	26
Artikel 9    Algemene bouwregels .....	26
Artikel 10   Algemene gebruiksregels .....	26
Artikel 11   Algemene aanduidingsregels .....	26
Artikel 12   Algemene afwijkingsregels .....	26
Artikel 13   Algemene wijzigingsregels .....	27
Artikel 14   Overige regels.....	27
<b>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>30</b>
Artikel 15   Overgangsrecht .....	30
Artikel 16   Slotregel.....	30

### Bijlage:

1. Landschappelijk inpassingsplan LIP.RIETBROEK4.6039RK4-201020/101221, opgesteld door ir. Guido W.F.M. Paumen
2. 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert'

## Hoofdstuk 1: Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rietbroek 4, Stramproy' van de gemeente Weert.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPRietbroek4-ON01 met de bijbehorende regels.

#### 1.3 aan huis gebonden bedrijf

een ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

#### 1.4 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning. Aan maximaal 2 personen tegelijk mogen diensten worden aangeboden.

#### 1.5 aanduiding

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

#### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

#### 1.8 activiteit

activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

#### 1.9 afhankelijke woonruimte

een extra woonruimte, in pandig of in een (direct aan het hoofdgebouw) aangebouwd bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

#### 1.10 agrarisch

het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

#### 1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat middels bedrijfsmatige activiteiten gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden en/of het voortbrengen van dieren en dierlijke producten, met daarin onderscheid tussen:

- grondgebonden agrarisch bedrijf, waaronder wordt begrepen een akkerbouw bedrijf en een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en waaronder mede begrepen een paardenhouderij;
- intensief veehouderijbedrijf;

- glastuinbouwbedrijf;
- intensieve kwekerij;
- melkveehouderij;
- vollegrondstuinbouw;

met dien verstande dat een manege niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt.

#### **1.12 agrarisch hobbymatig gebruik**

kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

#### **1.13 agrarisch verwante nevenactiviteit**

een op een agrarisch bedrijf uitgeoefende vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid in de omvang van een nevenactiviteit.

#### **1.14 agrarische nevenactiviteit**

hobbymatige agrarische activiteiten, die ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend.

#### **1.15 ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

#### **1.16 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### **1.17 archeologische verwachting**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

#### **1.18 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

#### **1.19 architectonische waarde**

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

#### **1.20 bebouwing**

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

#### **1.21 bebouwingspercentage**

een in de regels c.q. op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

#### **1.22 bed and breakfast**

kleinschalige verblijfsrecreatie als kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteit in de vorm van het ter beschikking stellen van maximaal 4 slaappleatsen binnen de bestaande woning ten behoeve van overnachting voor één of enkele nachten, waarbij het ontbijt voor de volgende dag inbegrepen is. Onder bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

#### **1.23 bedrijf**

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

#### **1.24 bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

### **1.25 bedrijfswoning**

een woning in of bij een bedrijf, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming.

### **1.26 beeldkwalitatieve waarde**

waarde van zaken, welk van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

### **1.27 besluit geluidhinder**

besluit van 20 oktober 2006 (staatsblad 532), betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

### **1.28 bestaand**

onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning;

onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **1.29 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.30 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.31 bevoegd gezag**

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo, 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.

### **1.32 bijgebouw**

een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden.

### **1.33 bijgebouwgrens**

de grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

### **1.34 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'**

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

### **1.35 bouwen**

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

### **1.36 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.37 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.38 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

#### **1.39 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

#### **1.40 bouwvlak**

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

#### **1.41 bouwwerk**

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

#### **1.42 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

#### **1.43 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

#### **1.44 detailhandel**

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

#### **1.45 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie, en administratie/showroom ten behoeve van de groothandel.

#### **1.46 draaderafscheiding**

een afscheiding bestaande uit draad met een maaswijdte of onderlinge afstand van minimaal 5 cm.

#### **1.47 erf**

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

#### **1.48 erfgrens**

een grens van een erf.

#### **1.49 evenement**

een tijdelijke activiteit (in de openlucht) al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

#### **1.50 extensieve dagrecreatie**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen en vissen, onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten.

#### **1.51 gebouw**

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

#### **1.52 gebruiksgericte paardenhouderij**

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht africhtingsprogramma trachten een paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van dat paard in het economisch verkeer toeneemt, zoals africhtings- en trainingsbedrijven.



### **1.53 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend. Tot een grondgebonden agrarisch bedrijf worden met name een akkerbouwbedrijf, een veehouderij (niet zijnde een intensief veehouderijbedrijf), alsmede een productiegerichte en/of gebruiksgerichte paardenhouderij gerekend.

### **1.54 groothandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan weder-verkopers, instellingen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.55 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.

### **1.56 huisstalboerderij**

een boerderijtype waarbij het woonpand en de stal een bouwkundige eenheid vormen, zoals een langgevelboerderij, een kopgevelboerderij, een stolpboerderij en een hofboerderij.

### **1.57 huisvesting (buitenlandse) werknemers**

bedrijfsgebouw ingericht ten behoeve van huisvesting van (buitenlandse) werknemers welke op het desbetreffende (agrarisch) bedrijf werkzaam zijn.

### **1.58 intensief veehouderijbedrijf**

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensief veehouderijbedrijf wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning is verleend). Een melkveehouderij en een intensieve kwekerij worden niet als intensief veehouderijbedrijf beschouwd.

### **1.59 kampeermiddel**

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper, stacaravan of huifkar; 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 de onder a en b genoemde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **1.60 kantoor**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin al dan niet ambtelijk/bestuurlijk of bedrijfsmatig activiteiten plaatsvinden van bestuurlijke, maatschappelijke, juridische, administratieve, ontwerptechnische, (sociaal) wetenschappelijke en daarmee gelijk te stellen aard.

### **1.61 kas**

een gebouw, bestaande uit glas of ander lichtdoorlatend en transparant materiaal dienend tot het kweken of trekken van bomen, vruchten, bloemen of planten.

### **1.62 landbouwinrichting**

inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.

### **1.63 landbouwhuisdieren**

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels, fazanten e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem e.d.).



#### **1.64 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 c.q. beplanting.

#### **1.65 maaiveld**

bovenkant van het afgewerkte terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

#### **1.66 mestbewerking/-verwerking**

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals scheiding, bezinking, toevoeging van additieven, vergisting, beluchting, droging, compostering, indamping, vergassing en verbranding.

#### **1.67 nieuwvestiging**

de vestiging van een agrarisch bedrijf op een nieuw bouwvlak, als gevolg van het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf, dan wel het splitsen van een bestaand agrarisch bedrijf.

#### **1.68 omgevingsvergunning**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

#### **1.69 omschakeling**

omzetten van een bedrijfstype in een ander bedrijfstype.

#### **1.70 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

#### **1.71 ondergronds bouwwerk**

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

#### **1.72 nevenactiviteit**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak, zoals een speeltuin, kinderopvang, boerengolf en educatieve doeleinden.

#### **1.73 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

#### **1.74 paardenhouderij**

een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend gericht is op het fokken van paarden (inclusief opfokken en kunstmatige inseminatie), het africhten, verzorgen en trainen van paarden, het bieden van verblijf aan paarden (bijvoorbeeld paardenstalling en paardenpension) dan wel de handel in paarden.

#### **1.75 peil**

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

#### **1.76 permanente bewoning**

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

#### **1.77 permanente teeltondersteunende voorziening**

overkapping van de teelt, welke gedurende meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig is.

#### **1.78 plattelandsappartement**

een (deel van een) (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand, groter dan 50 m<sup>2</sup> (per plattelandsappartement) en niet groter dan 75 m<sup>2</sup>, dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

#### **1.79 plattelandskamer**

een (deel van een) (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand, kleiner dan 50 m<sup>2</sup> (per plattelandskamer), dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in onzelfstandige eenheden, waarnaast keuken en / of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

#### **1.80 plattelandswoning**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die wordt bewoond door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde (een en ander als bedoeld in artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

#### **1.81 productiegebonden detailhandel**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

#### **1.82 productiegerichte paardenhouderij**

een agrarisch bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het door middel van een gericht fokprogramma trachten paarden voort te brengen die op een hoger niveau presteren, waardoor de waarde van die paarden in het economisch verkeer toeneemt, zoals (op)fokbedrijven en hengstenstations.

#### **1.83 prostitutie**

het bedrijfsmatig –of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

#### **1.84 recreatief medegebruik**

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzerbordjes, picknickbankjes en draaipoortjes, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

#### **1.85 sierhekwerk**

hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

#### **1.86 stageverblijf**

bedrijfsgebouw ingericht ten behoeve van de huisvesting van stagiaires, personeel, grooms, welke op het desbetreffende (agrarische) bedrijf werkzaam zijn alsmede voor kortdurend verblijf van klanten waarbij geen sprake is van een zelfstandige woonruimte.

#### **1.87 stedenbouwkundig beeld**

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

#### **1.88 stedenbouwkundige waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

#### **1.89 teeltondersteunende voorzieningen**

voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

#### **1.90 tijdelijke teeltondersteunende voorziening**

overkapping van de teelt, welke maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig is (al dan niet in een aaneengesloten periode).

#### **1.91 tiphoogte**

de hoogte van de windturbine wanneer één van de wieken verticaal boven de mast staat.

#### **1.92 trekkershut**

een gebouw van eenvoudige constructie, dat bestemd is voor kortdurend recreatief (nacht)verblijf van passanten.

#### **1.93 verdieping**

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

#### **1.94 verweavingsgebied**

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur.

#### **1.95 voorgevel**

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

#### **1.96 Wabo**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

#### **1.97 Wet geluidhinder**

wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006, Stb. 2006, 350.

#### **1.98 wonen**

het wonen in een woning.

#### **1.99 woning/wooneenheid**

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

#### **1.100 zijerf**

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 meetregels**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens**

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de dakhelling**

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.6 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.

### **2.7 de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk**

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

### **2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.9 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.

### **2.10 uitzondering van de meetregels**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met maximaal 0,50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met maximaal 1,00 meter wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. landschappelijke inpassing en instandhouding overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan LIP.RIETBROEK4.6039RK4-201020/101221, opgesteld door ir. Guido W.F.M. Paumen en als opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- d. structureel groen;
- e. behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden.

met daaraan ondergeschikt:

- g. recreatief medegebruik;
- h. agrarisch hobbymatig gebruik;
- i. groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
- j. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;
- k. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- l. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. overige bijbehorende voorzieningen, waaronder voorzieningen voor opwekking, opslag en levering van energie.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardenbakken en/of stapmolens en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en/of hagelnetten en/of containervelden;
- b. omheiningen tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m., mits voldaan wordt aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m. bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalcontainers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals voederruiven, waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- f. observatie-/uitkijkhutten met een bebouwingshoogte van maximaal 6 m.

#### 3.3 Nadere eisen

##### 3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

### **3.3.2 Toepassingscriteria**

De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing en bouwwerken alsmede van omliggende waarden.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schuilgelegenheden**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor hobbymatig te houden vee, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. er uitsluitend sprake is van hobbymatig gebruik;
- b. de oppervlakte per schuilgelegenheid maximaal 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de goothoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. schuilgelegenheden met een kap van minimaal 20° en maximaal 45° worden afgedekt en minimaal aan één zijde open zijn;
- f. per weiland maximaal één schuilgelegenheid mag worden opgericht;
- g. bij of in het gebouw geen opslag van mest, gereedschappen, materialen of stalling van voertuigen plaatsvindt;
- h. voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige eisen en kwaliteitseisen, zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert', zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels;
- i. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;
- j. op grond van het bepaalde in artikel 11.5.2 onder b inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

### **3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken en/of stapmolens**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a. voor het aanleggen van paardenbakken en niet-overdekte stapmolens, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolens niet in de dubbelbestemming 'Waarde - Beekdallandschap' mag worden aangelegd;
- b. de oppervlakte van paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen gezamenlijk maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mag bedragen en de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- c. de hoogte van omheiningen maximaal 2,00 m mag bedragen;
- d. eventuele lichtmasten maximaal 4,00 m hoog mogen zijn en op minimaal 50 m van woningen van derden zijn gelegen;
- e. voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert', zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- f. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen;
- g. op grond van het bepaalde in artikel 14.5 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

### **3.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a. voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- b. zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', tenzij aangetoond wordt dat dit op grond van agrarische en/of landschappelijke motieven niet mogelijk is;
- c. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn;



- d. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na afloop van de termijn in zijn geheel worden verwijderd;
- e. rekening gehouden wordt met de milieukwaliteit, met name de waterhuishouding en de ecologische waarden in het gebied;
- f. over de landschappelijke inpassing vooraf een positief onafhankelijk advies wordt verkregen;
- g. voor het overige voldaan aan de 'Beleidsregels teeltondersteunende voorzieningen', zoals vastgesteld door gedeputeerde staten van Limburg op 13 december 2011.

#### **3.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hagelnetten en containervelden**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het oprichten van hagelnetten en/of het aanleggen van containervelden, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. rekening gehouden wordt met de milieukwaliteit, met name de waterhuishouding en de ecologische waarden in het gebied;
- c. en moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de hagelnetten en containervelden;
- d. voldaan wordt aan de 'Beleidsregels teeltondersteunende voorzieningen', zoals vastgesteld door gedeputeerde staten van Limburg op 13 december 2011;
- e. op grond van het bepaalde in artikel 14.5 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

#### **3.4.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van recreatief medegebruik**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het oprichten van geringe bouwwerken ten behoeve van het recreatief medegebruik, zoals speel- en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering, met dien verstande dat:

- a. het bestaande agrarisch gebruik van de gronden niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de voorzieningen aansluiten op de bestaande recreatieve routestructuur;
- c. het bebouwd oppervlak maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de goothoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- f. het geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- g. voor gebouwen dienen voorts de volgende afstanden in acht te worden genomen tot de volgende bestemmingen en aanduidingen:
  1. 'Bos' en 'Natuur': 10 m;
  2. 'landschapswaarden' en 'waardevolle boom': 10 m;
  3. 'karakteristiek', 'specifieke vorm van waarde – veldkapel' en 'specifieke vorm van waarde - veldkruis': 10 m;
  4. 'Water': 5 m.
- h. de landschappelijke waarden als benoemd onder 3.1 sub b niet worden aangetast.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen**

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning en bewoning door (buitenlandse) werknemers van onderkomens en kampeermiddelen;
- c. het aanbrengen van foliemestbassins;
- d. het aanbrengen van permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, zoals boogkassen, platglas, containervelden en hagel- en hopschermen, behoudens uitgespreid afdek materiaal zoals bijvoorbeeld folies;
- e. het amoveren van paden en wegen alsmede het aanbrengen van verharde wegen;
- f. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- g. het gebruik van de grond voor de beoefening van lawaaisporten;
- h. reclaimedoeleinden;
- i. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek;
- j. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;



- k. het in artikel 3.1.1. omschreven gebruik, zonder dat het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels volledig is uitgevoerd c.q. volledig in stand wordt gehouden.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.6.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van een normale agrarische bedrijfsexploitatie;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen vergunning vereist was dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### **3.6.3 Toelaatbaarheid**

Werken als bedoeld in artikel 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

- a. de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 3.1;
- b. de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. verharding van fietspaden is toegestaan over een strook van ten hoogste 50% van het onverharde pad tot een maximum van 1,50 m;
- d. de recreatieve belevingswaarde mag niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 4 Agrarisch – Agrarisch bedrijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1 Algemeen**

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

- a. een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waarbij per bouwvlak niet meer dan één bedrijf is toegestaan;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek;
- d. het aantal op de verbeelding aangeduide bedrijfswoningen;
- e. landschappelijke inpassing en instandhouding overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan LIP.RIETBROEK4.6039RK4-201020/101221, opgesteld door ir. Guido W.F.M. Paumen en als opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens voor wonen in een plattelandswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen;
- j. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, zitbanken, afvalcontainers e.d. ten behoeve van kleinschalig recreatief medegebruik;
- m. paardenbakken en/of stapmolens.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken passend binnen de bestemming;
- b. bijgebouwen bij de bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', er is geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', indien er méér dan een bedrijfswoning is toegestaan is het maximaal aantal bedrijfswoningen aangegeven via een aanduiding, bij een gekoppeld bouwvlak is uitwisseling van bedrijfswoningen tussen de bouwvlakken mogelijk, met dien verstande dat het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen niet mag worden overschreden;
- e. teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten, stapmolens, paardenbakken en mestopslag;
- f. ten behoeve van recreatief medegebruik zijn kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, zitbanken, afvalcontainers e.d. toegestaan.

#### **4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'**

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, de bedrijfswoning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd overeenkomstig de tabel bebouwing zoals opgenomen onder 4.2.4;
- b. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, alsmede vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden opgericht. Hiervan uitgezonderd zijn bestaande bedrijfsgebouwen, die voor het verlengde van de voorgevel van de woning staan;
- e. uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> dierenverblijven is niet toegestaan;
- f. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen mag maximaal 20 meter bedragen;

- g. bedrijfsgebouwen dienen aan de maatvoering en situering te voldoen zoals opgenomen in de tabel bebouwing onder 4.2.4, of maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
- h. bedrijfswoningen dienen aan de inhoud te voldoen zoals opgenomen in de tabel onder 4.2.4, of maximaal de bestaande inhoud op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze groter is. Voor inpandige uitbreiding van de bedrijfswoning binnen de bestaande bouwmassa, zoals bij een woon-stal boerderij, is geen maximum volume van toepassing;
- i. mestopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- j. het onbebouwd deel van het bouwvlak mag worden verhard;
- k. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein. Overkappingen die geplaatst zijn op minder dan 0,5 meter van een wand van een bedrijfsgebouw, worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het bedrijfsgebouw;
- l. bij een vollegrondstuinbouwbedrijf is maximaal 1.000 m<sup>2</sup> aan kassen toegestaan.

#### 4.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak, op het onbebouwd blijvende gedeelte van het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de maatvoering te voldoen zoals opgenomen in de tabel bebouwing onder 4.2.4;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen en omheiningen mag maximaal 1,00 m bedragen voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2,00 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 3,00 m bedragen;
- e. overkappingen zonder wanden of met maximaal een dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein. Overkappingen die geplaatst zijn op minder dan 0,50 m van een wand van een bedrijfsgebouw, worden geacht te zijn omsloten door desbetreffende wand van het bedrijfsgebouw;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalemmers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

#### 4.2.4 Tabel bebouwing

Maatvoering	Bedrijfsgebouwen	Mest-silo's	Sleuf-silo's	Overige silo's	Erfafscheidingen	Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Bedrijfs-woning	Bijgebouwen bij de bedrijfs-woning	Huisves-ting werknemers
Goothoogte	Max. 5,50 m.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Max. 5,50 m.	Max. 3,20 m.	Max. 5,50 m.
Bouwhoogte	Max. 10,00 m.	Max. 8,50 m.	Max. 3,00 m.	Max. 15,00 m.	Max. 1 m voor de voorgevelrooilijn en 2 m achter de voorgevelrooilijn.	Max. 8,00 m.	Max. 8,00 m.	Max. 6,00 m.	Max. 10,00 m.
Dakhelling	Min. 12 <sup>o</sup> . uitgezonderd ondergeschikte bouwdelen.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Min. 12 <sup>o</sup> .	Min. 12 <sup>o</sup> .	Min. 12 <sup>o</sup> .	Min. 12 <sup>o</sup> .
Inhoud	N.v.t.	Max. 2.500 m <sup>3</sup>	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Max. 750 m <sup>3</sup>	N.v.t.	N.v.t.
Bebouwd oppervlak	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Max. 150 m <sup>2</sup>	Max. de op de verbeelding aangeduide oppervlakte.

Maximum aantal	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1	N.v.t.	Max. het op de verbeelding aangeduide aantal
----------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---	--------	--

### 4.3 Nadere eisen

#### 4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de natuur- en landschappelijke compensatie die geleverd moet worden bij de uitbreiding van agrarische bebouwing binnen het bouwvlak;
- de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit;
- de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van het bepaalde in artikel 14.5 Kwaliteitsregels.

#### 4.3.2 Toepassingscriteria

De onder 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de verkeersveiligheid;
- een goede parkeerbalans;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing en bouwwerken en van omliggende waarden.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### 4.4.1 Afwijken van de bouwregels met betrekking tot de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 voor het toestaan van een bouwhoogte van bedrijfsgebouwen van maximaal 12 m, met dien verstande dat de afwijking nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dat de bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is.

#### 4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van stageverblijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het toestaan van stageverblijven, met dien verstande dat:

- de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- maximaal 3 wooneenheden voor in totaal maximaal 6 personen zijn toegestaan;
- het oppervlak van een wooneenheid maximaal 55 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de stageverblijven binnen bestaande bebouwing worden opgericht en er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;
- er geen milieuhygiënische beperking in de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt van nabij gelegen agrarische bedrijven.

#### 4.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het oprichten van geringe bouwwerken ten behoeve van het recreatief medegebruik, zoals speel- en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering, met dien verstande dat:

- het bestaande agrarisch gebruik van de gronden niet onevenredig wordt belemmerd;
- de voorzieningen aansluiten op de bestaande recreatieve routestructuur;
- het bebouwd oppervlak maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- de goothoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;

- e. de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- f. het geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- g. voor gebouwen dienen voorts de volgende afstanden in acht te worden genomen tot de volgende bestemmingen en aanduidingen:
  1. 'Bos' en 'Natuur': 10 m;
  2. 'landschapswaarden' en 'waardevolle boom': 10 m;
  3. 'karakteristiek', 'specifieke vorm van waarde – veldkapel' en 'specifieke vorm van waarde - veldkruis': 10 m;
  4. 'Water': 5 m.
- h. de landschappelijke waarden als benoemd onder 4.1.1 sub c niet worden aangetast.

#### **4.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van bedrijfswoningen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 ten behoeve van het uitbreiden van de inhoud van de bedrijfswoning naar meer dan 750 m<sup>3</sup> doch niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:

- a. bestaande bebouwing op het perceel of elders wordt gesloopt, waarbij per m<sup>3</sup> uitbreiding 4 m<sup>2</sup> bebouwing wordt gesloopt, dan wel;
- b. op grond van het bepaalde in artikel 14.5 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd, waarbij per m<sup>3</sup> uitbreiding een kwaliteitsverbetering plaatsvindt ter waarde van de kosten van de sloop van 4 m<sup>2</sup> bebouwing.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen:

- a. als opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen en met dien verstande dat bestaande, voor het bedrijf niet meer functionele bebouwing voor het stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen mag worden gebruikt;
- b. voor handels- en bedrijfsdoeleinden behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- c. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte activiteit van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving geproduceerde agrarische producten, alsmede van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving op andere agrarische bedrijven bewerkte eigen agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopruimte binnen de bestaande agrarische bebouwing is gelegen en de maximale maat van het verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. voor niet- of semi-agrarische nevenactiviteiten;
- e. als standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- f. voor permanente bewoning en bewoning door buitenlandse werknemers van onderkomens en kampeermiddelen;
- g. het gebruik van bebouwing als bed and breakfast, plattelandsappartementen, plattelandskamers en/of trekkershutten, behoudens voor zover toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. voor zelfstandige bewoning, met uitzondering van:
  1. de bestaande bedrijfswoning;
  2. wonen door een niet functioneel met het bedrijf verbonden derde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning';
  3. een logiesgebouw ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers;
- i. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- j. voor zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- k. voor kantineactiviteiten, behoudens ten behoeve van het eigen bedrijf;
- l. voor een horecabedrijf en/of –instelling;
- m. voor reclamedoeleinden, behoudens ten behoeve van de eigen inrichting;
- n. voor intensieve veehouderij;
- o. voor glastuinbouw;
- p. voor het gebruik van gronden als paardenbak en/of stapmolen op minder dan 50 meter van woningen van derden en lichtmasten op minder dan 50 meter van woningen van derden;
- q. als manege;

- r. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep en/of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- s. digitale verkoop via internet;
- t. prostitutiedoeleinden;
- u. als zorgboerderij;
- v. het gebruik van gronden en opstallen voor mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit ten behoeve van meerdere bedrijven is niet toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit voor het eigen agrarisch bedrijf wel is toegestaan;
- w. het op het eigen bedrijf verwerken van producten geproduceerd op agrarische bedrijven van derden voor meer dan 10% van het hetzelfde product afkomstig uit het eigen bedrijf;
- x. voor bewoning van de bedrijfswoning door derden;
- y. voor dierenverblijven voor zover het een vloeroppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf overschrijdt, met uitzondering van het gebruik, zoals dit aanwezig was ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel waarvoor op dat moment een omgevingsvergunning is aangevraagd, in welk geval die grotere vloeroppervlakte niet mag worden overschreden.
- z. het in artikel 4.1.1. omschreven gebruik, zonder dat het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels volledig is uitgevoerd c.q. volledig in stand wordt gehouden.

#### **4.5.2 Parkeren**

Elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.6.1 Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder j. teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw aan de bedrijfswoning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **4.6.2 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder r. voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingsvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.



#### **4.6.3 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder s. voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet, met dien verstande dat:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

#### **4.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van huisvesting van (buitenlandse) werknemers**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder h. ten behoeve van de huisvesting van (buitenlandse) werknemers in bestaande tot woongebouw te verbouwen bedrijfsgebouwen, dan wel nieuw te bouwen woongebouwen, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- c. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- d. er huisvesting voor maximaal 30 personen wordt gerealiseerd die werkzaam zijn binnen het bedrijf;
- e. per persoon minimaal 10 m<sup>2</sup> aan oppervlakte met enige privacy aanwezig is;
- f. er voldaan wordt aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de 'Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten 2018' van de gemeente Weert;
- g. het gebouw uit maximaal twee bouwlagen bestaat;
- h. natuur- en landschappelijke compensatie wordt geleverd;
- i. na beëindiging de situatie in zijn oorspronkelijke staat dient te worden teruggebracht of wordt hergebruik mogelijk gemaakt conform het dan geldende beleid (herstelregeling);
- j. op grond van het bepaalde in artikel 14.5 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- k. er geen milieuhygiënische beperking in de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt van nabij gelegen agrarische bedrijven.

#### **4.6.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 ten behoeve van:

- a. het gebruik als bed and breakfast, plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten gelegen binnen de bestaande bebouwing (smogelijkheden) met een totale oppervlakte van niet meer dan 300 m<sup>2</sup>, inclusief een kleinschalige horecavoorziening. In totaal zijn per agrarisch bedrijf niet meer dan 10 slaapplekken in de vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan en maximaal 4 slaapplekken in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat:
  1. er een woning aangeduid is middels de aanduiding 'bedrijfswoning'.
  2. er binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf' en 'Wonen' gezamenlijk maximaal 90 slaapplekken ten behoeve van dit gebruik zijn toegestaan.
- b. een groepsaccommodatie voor een groep van maximaal 30 personen;
- c. kleinschalige dagrecreatie en daghoreca ten dienste van de extensieve recreatie in het buitengebied c.q. ondersteunend aan wandel- en fietsroutes;
- d. expositie-, educatie- en culturele doeleinden alsmede doeleinden voor natuur- en landschapsbeheer;
- e. een zorgboerderij, zoals dagopvang van gehandicapten en kinderopvang, gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering;
- f. in totaal zijn per agrarisch bedrijf nevenactiviteiten, zoals bedoeld onder c, d en e toegestaan binnen bestaande bebouwing tot een maximale vloeroppervlakte van 350 m<sup>2</sup>, dit is inclusief de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel, indien aanwezig.

#### **4.6.6 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het mede toestaan van bewoning van de bedrijfswoning door derden**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder x. ten behoeve van het toestaan van bewoning van de voormalige bedrijfswoning door derden, met dien verstande dat de bedrijfswoning niet gelegen is in de aanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied'.



## **Artikel 5 Waarde - Archeologie hoog**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **5.1.1 Algemeen**

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

#### **5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 14.6.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

#### **5.2.2 Toepassingscriteria**

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 5.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

#### **5.2.3 Voorschriften aan de vergunning**

In de situatie als bedoeld in 5.2.2 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **5.2.4 Uitzonderingen**

Artikel 5.2.1, 5.2.2 en 5.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>, ongeacht de diepte;
- c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3,00 m.

#### **5.2.5 Regeling bij vondsten**

Indien het bepaalde in 5.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

## **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **5.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm beneden maaiveld;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

### **5.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6.2 van toepassing is;
- b. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>, ongeacht de diepte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals handmatige vergravingen.

### **5.3.3 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

### **5.3.4 Toepassingscriteria**

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.3.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.

### **5.3.5 Voorschriften aan de vergunning**

In de situatie als bedoeld in 5.3.4 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 5.3.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 5.3.5 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## Artikel 6 Waarde – Archeologie Middelhoog

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

#### 6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 14.6.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

#### 6.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

#### 6.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 6.2.2 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 6.2.4 Uitzonderingen

Artikel 6.2.1, 6.2.2 en 6.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>, ongeacht de diepte;

- c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3,00 m.

### **6.2.5 Regeling bij vondsten**

Indien het bepaalde in 6.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

### **6.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm beneden maaiveld;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

### **6.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
- b. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ongeacht de diepte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals handmatige vergravingen;
- g. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals ingravingen met voertuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ingravingen met voertuigen'.

### **6.3.3 Onderzoeksplicht**

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

### **6.3.4 Toepassingscriteria**

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.3.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.

### **6.3.5 Voorschriften aan de vergunning**

In de situatie als bedoeld in 6.3.4 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **6.3.6 Regeling bij vondsten**

Indien het bepaalde in 6.3.5 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

## **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## **Artikel 7 Waarde – gebied met kwetsbaar reliëf**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **7.1.1 Algemeen**

De voor 'Waarde - Gebied met kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud van de aanwezige hoogteverschillen in de bodemopbouw.

#### **7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 14.6.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Op de voor 'Waarde - Gebied met kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op de voor 'Waarde - Gebied met kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor de instandhouding van de aanwezige hoogteverschillen in de bodemopbouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2,00 meter mag bedragen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **7.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2, ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. het belang van de in artikel 7.1 genoemde waarden, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

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

### 7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Gebied met kwetsbaar reliëf' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, afgraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem, het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- b. het aanbrengen van verhardingen.

### 7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen vergunning vereist was dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 7.4.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 7.1 genoemde waarden en doeleinden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind. Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
7.4.1 sub a. ophogen, afgraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen, aanbrengen ondergrondse leidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de werken dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening dan wel ontsluiting of nutsvoorziening van in het gebied aanwezige woningen of bedrijfsgebouwen, waarbij de bestaande hoogteverschillen niet onevenredig mogen worden aangetast</li> <li>- de bestaande hoogteverschillen ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' mogen slechts plaatselijk en in geringe mate worden aangetast</li> <li>- de vitaliteit ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' mag niet onevenredig worden aangetast</li> <li>- de aanwezige houtopstanden/landschapselementen mogen slechts over een geringe lengte worden doorsneden ten behoeve van het aanbrengen van een leiding ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'</li> </ul>
7.4.1 sub b. het aanbrengen van verhardingen	de bestaande hoogteverschillen mogen slechts plaatselijk en in geringe mate worden aangetast



## Hoofdstuk 3: Algemene regels

### Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

#### 9.1

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

#### 9.2

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens c.q. bijgebouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

#### 9.3

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 meter.

### Artikel 10 Algemene gebruiksregels

#### 10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

### Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

#### 11.1 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is omschakeling naar en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan.

### Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

#### 12.1 Algemeen

##### 12.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afwijking kan worden verleend, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%. Van de maximale inhoud van woningen kan niet worden afgeweken;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van het bouwen, gebruik of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, voor zover dit noodzakelijk is om



het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;

- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m<sup>2</sup> en geen grotere goothoogte dan 3,00 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bebouwingshoogte hebben dan 5,00 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluichtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
  - 1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
  - 2. sitesharing (gemeenschappelijk gebruik van antennes) niet mogelijk is;
  - 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
  - 4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
  - 5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
  - 6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
  - 7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

### **12.1.2 Toetsing**

De in het vorige lid genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **12.2 Kleine windturbines, zonnevolgsystemen, zonnepanelen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen bij woningen of bouwwerken geen gebouw zijnde, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De kleine windturbine, het zonnevolgsysteem of de zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, dan wel op of direct bij de woning.
- b. De tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan de woning waarop of waarbij de windturbine wordt gebouwd.
- c. De bouwhoogte van zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.
- d. Per woning mogen maximaal 3 kleine windturbines, zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd.
- e. De kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen landschappelijke verrommeling teweeg brengen.
- f. De aanvrager dient te onderbouwen dat geen landschappelijk verrommeling optreedt.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 (Wettelijke) regels**

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

## 14.2 Verkeerslawaaï

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

## 14.3 Industrielawaaï

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

## 14.4 Railverkeerslawaaï

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

## 14.5 Kwaliteitsregels

### 14.5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan maakt nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk. Om verzekerd te zijn van de beoogde kwaliteitsverbetering worden instrumenten ingezet die erop gericht zijn om de ontwikkelingen te combineren met die benodigde kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering vindt plaats door middel van vergroting van de ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage.

### 14.5.2 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage

#### a Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd medewerking te verlenen aan de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde, dat naast de reeds genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de bepalingen omtrent het leveren van een kwaliteitsbijdrage, waarbij het gaat om de volgende doelstellingen en bijdragen.

#### b Bestemming Agrarisch, Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Wonen' is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit. Deze doelstelling kan worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

- a. er dient sprake te zijn van een inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van een inpassingsplan, waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en ruimtelijke inpassing);
- b. versterking omliggende openbare ruimte;
- c. realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;
- d. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;
- e. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;
- f. sloop van overtollige bebouwing en/of glasbebouwing, verwijderen van verharding;
- g. inpassende beplanting;
- h. agrarisch natuurbeheer;
- i. realiseren of versterken landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders.

## 14.6 Voorrangsregels

### 14.6.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

#### **14.6.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen**

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

Waarde - Archeologie hoog;

Waarde - Archeologie middelhoog.

## Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 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.

#### 15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rietbroek 4, Stramproy'