

Regels

# bestemmingsplan “Eindhoveneweg 103”

---

Planstatus: ontwerp

Datum: 20231122

Plan identificatie: NL.IMRO.0988.BPEindhovenewg103-ON01

Auteur: tbergs\_arvalis

1 Inleidende regels .....	3
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	12
2 Bestemmingsregels .....	14
Artikel 3 Natuur .....	14
Artikel 4 Tuin .....	18
Artikel 5 Wonen.....	20
Artikel 6 Leiding- Gas.....	26
Artikel 7 Waarde - Archeologie hoog .....	28
Artikel 8 Waarde - Archeologie middelhoog.....	32
Artikel 9 Waarde - Ecologie .....	36
3 Algemene regels.....	40
Artikel 10 Anti-dubbelregel.....	40
Artikel 11 Algemene bouwregels .....	41
Artikel 12 Algemene gebruiksregels.....	42
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels.....	43
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels .....	44
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels .....	46
Artikel 16 Overige regels .....	47
Artikel 17 Kwaliteitsregels.....	48
4 Overgangs- en slotregels.....	51
Artikel 18 Overangsrecht.....	51
Artikel 19 Slotregel .....	52

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103' van de Gemeente Weert.

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 Aan huis gebonden bedrijf

een dienstverlenend ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de 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 kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning en 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 deze gronden.

### 1.6 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.

### 1.7 Activiteit

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

### 1.8 Afhankelijke woonruimte

Een extra woonruimte inpandig 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.

### **1.9 Agrarisch**

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

### **1.10 Agrarisch hobbymatig gebruik**

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

### **1.11 Agrarische nevenactiviteit**

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

### **1.12 Ambachtelijk**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver- /bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

### **1.13 Archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling,

beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### **1.14 Archeologische verwachting**

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

### **1.15 Archeologische waarde**

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

### **1.16 Bebouwing**

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

### **1.17 Bebouwingspercentage**

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

### **1.18 Bed and breakfast**

kleinschalige verblijfsrecreatie als kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteit in de vorm van het ter beschikking stellen van maximaal 4 slaappleaatsen 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.

### **1.19 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.

### **1.20 Bedrijfsgebouw**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.21 Bedrijfskavel**

een bebouwde en onbebouwd perceel dat in gebruik is ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

### **1.22 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.

### **1.23 Begane grond**

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogte verschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

### **1.24 Besluit omgevingsrecht**

besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

### **1.25 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 omgevingsvergunning;
- onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **1.26 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.27 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.28 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.

### **1.29 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.

### **1.30 Bouwen**

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

### **1.31 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.32 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.

### **1.33 Bouwperceel**

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

### **1.34 Bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.35 Bouwvlak**

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

### **1.36 Bouwwerk**

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

### **1.37 Cultuurhistorische waarde**

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

### **1.38 Dagrecreatie**

recreatie waarbij geen overnachting plaatsvindt.

### **1.39 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.

### **1.40 Dierenverblijf**

Een al dan niet overdekte ruimte voor het houden van landbouwhuisdieren.

### **1.41 Detailhandel**

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

#### **1.42 Draaderafscheiding**

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

#### **1.43 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, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

#### **1.44 Erfgrens**

een grens van een erf.

#### **1.45 Extensieve dagrecreatie**

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

#### **1.46 Extensiveringsgebied**

Ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

#### **1.47 Gebouw**

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

#### **1.48 Hoofdgebouw**

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

#### **1.49 Inwoning**

wonen in een deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij bepaalde ruimtes gemeenschappelijk worden gebruikt en geen sprake is van een zelfstandige woning.

#### **1.50 Kampeermiddel**

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper of huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is,

een en ander voor zover 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. Stacaravans worden hiertoe niet gerekend.

#### **1.51 Kap**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

### **1.52 Landschappelijke inpassing**

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

### **1.53 Landschappelijke waarde**

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

### **1.54 Maaiveld**

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

### **1.55 Natuurlijke waarde**

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

### **1.56 Nevenactiviteiten**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomens-wervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak, zoals een dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, kinderopvang, educatieve en culturele doeleinden en dagopvang.

### **1.57 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;

### **1.58 Normale onderhoudswerkzaamheden**

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder wordt tevens verstaan het vervangen van zieke en dode bomen en/of groen en het vervangen van bomen en/of groen die als gevolg van een calamiteit onherstelbaar zijn beschadigd. Hieronder vallen niet incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

### **1.59 Omgevingsvergunning**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

### **1.60 Omschakeling**

omzetten van een bedrijfstype in een ander bedrijfstype.

### **1.61 Onderbouw**

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

### **1.62 Ondergronds bouwwerk**

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



### **1.63 Peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

### **1.64 Permanente bewoning**

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

### **1.65 Prostitutie**

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

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

### **1.66 Recreatie**

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsvesting.

### **1.67 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 wegbewijzeringsbordjes, picknickbankjes en draaiportjes, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

### **1.68 Recreatieve routestructuur**

het netwerk van (on)verharde verkeersvoorzieningen ten behoeve van langzaam verkeer gericht op recreatief medegebruik.

### **1.69 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, hoogtemaat, dakvorm en gevelopbouw).

### **1.70 Teelt-ondersteunende 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 teelt-ondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

### **1.71 Tiphoogte**

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

### **1.72 Veehouderij**

onderneming waarin de primaire productie van landbouwproducten plaatsvindt door het houden van landbouwhuisdieren.

### **1.73 Verbeelding**

De verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0988.BPEindhovensewg103-ON01.

### **1.74 Verblijfsrecreatie**

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

### **1.75 Verdieping**

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

### **1.76 Verkoopvloeroppervlak**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

### **1.77 Verstoringsoppervlakte**

oppervlakte van een bouwwerk, werk of werkzaamheid die nodig is om deze uit te voeren.

### **1.78 Verwevingsgebied**

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

### **1.79 Vloeroppervlak(te)**

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

### **1.80 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.

### **1.81 Wabo**

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

### **1.82 Water, watergang**

permanent en semipermanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedsgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

### **1.83 Waterschap**

het waterschap Limburg of diens rechtsopvolger.

### **1.84 Weg**

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

### **1.85 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.

### **1.86 (kleine) windturbine**

een turbine met een tiphoogte tot maximaal 15 m en een relatief klein vermogen, geschikt voor gebruik in (de buurt van) stedelijk gebied

### **1.87 Wonen**

het wonen in een woning.

### **1.88 Zijerf**

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

### **1.89 Zolder**

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de desbetreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

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

### **2.2 Het bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

### **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 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 hoogte van een windturbine**

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

### **2.7 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.

### **2.8 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk**

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

### **2.9 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.10 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.

### **2.11 Uitzondering op de meetregels**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt

overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden.

## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- b. instandhouding of ontwikkeling van een (half)natuurlijke vegetatie, waarin kruiden en/of struiken aspectbepalend zijn;
- c. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast;
- d. agrarisch gebruik voorzover noodzakelijk voor de instandhouding of ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bestaande verkeersvoorzieningen;
- g. recreatief medegebruik.

##### 3.1.2 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in [artikel 3.1](#) genoemde bestemming;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen;
- c. 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;
- d. observatie-/uitkijkhutten met een bebouwingshoogte van maximaal 6 m;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals voederruiven, waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.

##### 3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

##### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2](#) voor het oprichten van geringe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van

het recreatief medegebruik, zoals informatieborden en bewegwijzering, met dien verstande dat:

- a. het bestaande 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 bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- e. de landschappelijke waarden als benoemd onder [artikel 3.1.1](#) niet worden aangetast.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. agrarisch gebruik, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding en ontwikkeling van de natuurwaarden;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming natuur, met dien verstande dat opslag van mest niet is toegestaan;
- d. het aanbrengen van foliemestbassins;
- e. het beoefenen van lawaaisporten;
- f. voor parkeerterrein;
- g. volkstuinen.

#### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

#### 3.7.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- b. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vergraven van het profiel van bestaande waterlopen;
- d. het aanplanten van bomen en struiken;
- e. het afgraven van gronden.

#### 3.7.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 3.7.1](#) 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

### 3.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in [artikel 3.7.1](#) 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 criteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
<a href="#">artikel 3.7.1 sub a</a> het aanbrengen van ondergrondse leidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het werk dient noodzakelijk te zijn voor de nutsvoorziening van in de nabijheid gelegen woningen of bedrijfsgebouwen</li> <li>- het tracé dient zoveel mogelijk bestaande wegen te volgen</li> <li>- kwetsbare vegetaties dienen zoveel mogelijk te worden ontzien. Hieromtrent wordt, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig, een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige om advies gevraagd</li> </ul>
<a href="#">artikel 3.7.1 sub b</a> het aanleggen van paden	de paden zijn noodzakelijk voor de verbetering van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik
<a href="#">artikel 3.7.1 sub d</a> het aanplanten van bomen en struiken	de werken dienen bij te dragen aan de natuurlijke verscheidenheid dan wel de recreatieve aantrekkelijkheid in het gebied er dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten karakteristieke levensgemeenschappen voor open terrein mogen niet ernstig worden geschaad. Hieromtrent wordt, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig, een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige om advies gevraagd
<a href="#">artikel 3.7.1 sub e</a> het afgraven van gronden	de werken dienen bij te dragen aan de natuurlijke verscheidenheid in het gebied, bijvoorbeeld door het afvoeren van mineralen, het creëren van nattere terreinomstandigheden of het verflauwen van oevers bestaande karakteristieke levensgemeenschappen voor open terrein mogen niet ernstig worden geschaad. Hieromtrent wordt, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig, een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige om advies gevraagd



### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1 Algemeen**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

1. perceelsontsluitingswegen, paden en verhardingen;
2. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

#### **4.1.2 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van hobbykassen waarvan:

- a. de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bestemmingsvlak niet meer dan 15 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- c. de maximale oppervlakte aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag per bestemmingsvlak niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Niet van toepassing.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Niet van toepassing.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Strijdig gebruik**

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

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. agrarisch gebruik, behoudens voor zover dat ten dienste staat voor instandhouding en ontwikkeling van de natuurwaarden;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming tuin, met dien verstande dat opslag van mest niet is toegestaan;
- d. parkeren.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

#### **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

1. kleinschalige agrarische activiteiten;
2. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
3. parkeervoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelssluitingswegen;
6. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
7. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen passende binnen deze bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

#### 5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

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

- a. het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegelaten;
- c. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd, met inachtneming van [artikel 5.2.2](#) sub f.;
- d. de voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht. Ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- e. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van het hoofdgebouwen mag maximaal 5,50 m bedragen of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 8,00 m bedragen of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
- f. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' een afwijkende inhoud is aangegeven of maximaal de bestaande inhoud op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze groter is. Voor inplanting van de woning binnen de bestaande bouwmassa, zoals bij een woon-stal boerderij, is geen maximum volume van toepassing.

### 5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

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

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij de woning mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen;
- d. ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,25 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,60 m bedragen.
- e. bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

### 5.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;
- d. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder

- dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;
- e. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidings tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft;
  - f. op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### 5.3 Nadere eisen

#### 5.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. 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.
- b. (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die aangeduid als karakteristiek met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtemaat, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

#### 5.3.2 Toepassingscriteria

De onder [artikel 5.3.1](#) 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 en bouwwerken en van omliggende waarden.
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing.

#### 5.3.3 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bestaande gebouwen te slopen.
- b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning en daarmee de sloop van bestaande gebouwen is niet van toepassing indien:
  - 1. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen binnen het plangebied, en
  - 2. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder 1. bedoelde soorten zijn genomen, en/of
  - 3. op grond van het onderzoek als bedoeld onder 1. eventueel noodzakelijk gebleken verleende ontheffingen van het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningen met een grotere inhoud

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.2](#) sub f. ten behoeve van het uitbreiden van het bouwvlak en daarmee toestaan van de inhoud van het hoofdgebouw van 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 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 46 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.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.1](#) sub c. voor de aanleg van paardenbakken en/of niet overdekte stapmolens, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen tesamen maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte van omheiningen maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. eventuele lichtmasten maximaal 4,00 m hoog mogen zijn en op minimaal 50 m van woningen van derden zijn gelegen;
- d. de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen minimaal 50 m van woningen van derden moet zijn gelegen;
- e. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen;
- f. op grond van het bepaalde in [artikel 17](#) inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

### 5.4.3 Afwijken voor het herbouwen van een woning elders op het perceel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.2](#) sub a. voor het herbouwen van een woning geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak, met dien verstande:

- a. de bestaande woning wordt gesloopt;
- b. de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
- c. voldaan wordt aan de krachtens de Wet geurhinder en veehouderij dan wel het Activiteitenbesluit geldende geurcontour.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bebouwing als bed and breakfast, plattelandsappartementen, plattelandskamers en/of trekkershutten;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- d. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;
- e. woningsplitsing;
- f. 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>;
- g. prostitutiedoeleinden;
- h. digitale verkoop;
- i. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 m.

### 5.5.2 Parkeren

Onder gebruik strijdig met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw, of gelegen op 2,00 meter aansluitend aan deze gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van verblijfsrecreatieve voorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.5.1](#) sub b. ten behoeve 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>. In totaal zijn per woning niet meer dan 10 slaappleatsen in de vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan en maximaal 4 slaappleatsen in de vorm van bed and breakfast, met dien verstande dat er binnen dit bestemmingsplan maximaal 90 slaappleatsen ten behoeve van dit gebruik zijn toegestaan.

### 5.6.2 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 5.5.1](#), sub g., 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, mits:

- 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 bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.5.1](#) sub c., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- 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 mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.5.1](#) sub h., voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet, mits:

- 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.

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

Niet van toepassing.

### **5.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.

## Artikel 6 Leiding- Gas

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport. De hartlijn van de leiding voor gastransport is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

#### 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor de aanleg en instandhouding van de in [artikel 6.1](#) bedoelde leiding(en) met dien verstande dat de bouwhoogte die niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [artikel 6.2.1](#) ten behoeve van het bouwen van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

- a. het doelmatig functioneren van de in [artikel 6.1](#) bedoelde leiding(en) niet wordt aangetast;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

### 6.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

### 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

### 6.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan de in [artikel 6.1](#) bedoelde leiding(en);
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het aanleggen van een evenemententerrein;
- h. het aanleggen van wegen of paden;
- i. het (permanent) opslaan van goederen.

### 6.7.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 6.7.1](#) vervatte verbod geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen 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.

### 6.7.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 6.7.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de in [artikel 6.1](#) bedoelde leiding(en) niet wordt aangetast;
- b. daarover vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

## 6.8 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie hoog

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 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.

#### 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Onderzoeksplicht

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

#### 7.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in [artikel 7.2.1](#) 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.

#### 7.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 7.2.2](#) 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.

#### 7.2.4 Uitzonderingen

[artikel 7.2.1](#), [artikel 7.2.2](#) en [artikel 7.2.3](#) 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.

#### **7.2.5 Regeling bij vondsten**

Indien het bepaalde in [artikel 7.2.3](#) 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.

#### **7.3 Nadere eisen**

Niet van toepassing.

#### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

Niet van toepassing.

#### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Niet van toepassing.

#### **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Niet van toepassing.

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

#### **7.7.1 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 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.

### 7.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 7.7.1](#) 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 250 m<sup>2</sup>, ongeachte 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.

### 7.7.3 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.

### 7.7.4 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 7.7.3](#) 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.

### 7.7.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 7.7.4](#) 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.

### 7.7.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in [artikel 7.7.5](#) 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.

### 7.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen in een lager beschermingsniveau of 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 8 Waarde - Archeologie middelhoog

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 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.

#### 8.1.2 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 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.

#### 8.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in [artikel 8.2.1](#) 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.

#### 8.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 8.2.2](#) 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.

#### 8.2.4 Uitzonderingen

[artikel 8.2.1](#), [artikel 8.2.2](#) en [artikel 8.2.3](#) 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.

### **8.2.5 Regeling bij vondsten**

Indien het bepaalde in [artikel 8.2.3](#) 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.

### **8.3 Nadere eisen**

Niet van toepassing.

### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

Niet van toepassing.

### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Niet van toepassing.

### **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Niet van toepassing.

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

### **8.7.1 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.

### 8.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 8.7.1](#) is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 8.2](#) 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.

### 8.7.3 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.

### 8.7.4 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 8.7.3](#) 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.

### 8.7.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in [artikel 8.7.4](#) 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.

### 8.7.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in [artikel 8.7.5](#) 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.

## **8.8 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 9 Waarde - Ecologie

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Algemeen

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

- a. de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;

#### 9.1.2 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 voorrangsregels uit [artikel 16.2](#).

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor de instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 2,20 meter mag bedragen.

### 9.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

### 9.4 Afwijken van de bouwregels

#### 9.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9.2](#), ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. het belang van de in [artikel 9.1](#) genoemde waarden, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

### 9.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing

### 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing

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

### 9.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Ecologie' 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 aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, behoudens het aanleggen van drinkpoelen;
- c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie;
- d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschouwing en het/of het aanleggen van waterlopen;
- e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening.

### 9.7.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 9.7.1](#) 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.

### 9.7.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 9.7.1](#) 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 9.1](#) 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.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
9.7.1 sub a. het aanleggen van paden	- de paden zijn noodzakelijk voor het verbeteren van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik; - bestaande hoogteverschillen mogen slechts plaatselijk en in geringe mate worden aangetast
9.7.1 sub b. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de	- de werken dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening dan wel ontsluiting of nutsvoorziening van in het gebied

bodem, behoudens het aanleggen van drinkpoelen	aanwezige woningen of bedrijfsgebouwen, waarbij de bestaande hoogteverschillen niet onevenredig mogen worden aangetast
9.7.1 sub c. het bebossen van gronden ten behoeve van houtproductie	- de werken dienen bij te dragen aan de natuurlijke verscheidenheid dan wel de recreatieve aantrekkelijkheid in het gebied - er dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten
9.7.1 sub d. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiing en het/of het aanleggen van waterlopen	er mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie
9.7.1 sub e. het aanleggen van voorzieningen voor de opvang van hemelwater en de afvoer van hemelwater vanaf een dergelijke voorziening	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de ter plaatse aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden

## 9.8 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.8.1 Wijziging in de bestemming 'Bos' of 'Natuur'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Bos of Natuur, ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, met dien verstande dat:

- a. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- b. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen bedrijven.

met dien verstande dat:

1. bij de wijziging in de bestemming 'Bos' de regels van de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan buitengebied in acht worden genomen;
2. bij wijziging in de bestemming 'Natuur' de regels van de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan buitengebied in acht worden genomen.

### 9.8.2 Wijziging in de bestemming 'Agrarisch met waarden'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, ten behoeve van bijvoorbeeld de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur, Provinciale Ontwikkelingszone Groen, of ruimte voor veerkrachtige watersystemen, met dien verstande dat:

1. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
2. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen bedrijven.

met dien verstande dat:

1. bij de wijziging in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' de regels in [Natuur](#) in acht worden genomen.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

### 11.1

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.

### 11.2

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

### 11.3

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

## **Artikel 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 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 13 Algemene aanduidingsregels

### 13.1 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is omschakeling naar een intensieve veehouderij, uitbreiding van het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan.

### 13.2 'vrijwaringszone - weg'

#### 13.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

#### 13.2.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 13.2.1](#), met dien verstande dat

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, daaronder begrepen de toe- en afritten van die rijbaan;
- c. het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten van de rechterrands van de rechterraaijstrook van de A2) vrijgehouden wordt van bebouwing;
- d. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- e. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- f. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de desbetreffende weg.

## Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

### 14.1 Algemeen

#### 14.1.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelgrensafstanden, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%, hiervan uitgezonderd is de maximale inhoud van woningen, hiervoor is een afwijkingsregel binnen de bestemmingen opgenomen;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen 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 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privégebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15,00 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
  1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
  2. gemeenschappelijk gebruik van antennes (sitiesharing) 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.

#### 14.1.2 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.

### 14.2 Kleine windturbines

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

- a. de kleine windturbine op bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, op of direct bij de woning dan wel op of direct bij een agrarisch bedrijfsgebouw;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan de woning of het agrarisch bedrijfsgebouw waarop of waarbij de windturbine wordt gebouwd;
- c. per woning mogen maximaal 3 kleine windturbines op bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd;
- d. aan het aantal windturbines bij of op een agrarisch bedrijfsgebouw wordt geen maximum gesteld
- e. de kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen landschappelijke verrommeling teweegbrengen;
- f. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen landschappelijke verrommeling optreedt.

### **14.3 Tijdelijk kamperen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van tijdelijk kamperen, mits aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. het kamperen dient meerdaags te zijn en van enige importantie.

## Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

### 15.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

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.

### 15.2 Wijziging ten behoeve van een bijzondere begraafplaats

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de aanleg van een bijzondere (particuliere) begraafplaats op eigen terrein. De voorwaarden voor de aanleg van een bijzondere begraafplaats zijn:

- a. De aanvrager moet duidelijk maken dat hij gedurende tenminste 10 jaar binding houdt met de grond en dat het beheer gedurende tenminste 10 jaar is geregeld.
- b. Het perceelgedeelte mag maximaal 35 m<sup>2</sup> zijn, bebouwing maximaal 10 m<sup>2</sup> met een bouwhoogte van maximaal 2 m.
- c. Het perceelgedeelte moet bij de woning van de aanvrager horen.
- d. De afstand tot de woning van aanvrager en woningen van derden bedraagt minimaal 20 m en de afstand tot de perceelsgrens en de openbare weg minimaal 10 m.
- e. Er mogen geen kabels en leidingen aanwezig zijn op het perceelgedeelte dat dient te worden gewijzigd.
- f. De begraafplaats dient vanaf de openbare weg visueel afgeschermd te worden met een afscherming van tenminste 1,80 m hoog.
- g. De Wet op de Lijkbezorging en het Besluit op de Lijkbezorging zijn van toepassing.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 Wettelijke regelingen**

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

#### **16.1.1 Verkeerslawaai**

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.

#### **16.1.2 Industrielawaai**

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.

#### **16.1.3 Railverkeerslawaai**

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.

### **16.2 Voorrangsregels**

#### **16.2.1 Voorrang dubbelbestemming**

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

#### **16.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen**

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het in standhouden 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:

- a. Leiding - Gas;
- b. Waarde - Ecologie;
- c. Waarde - Archeologie hoog;
- d. Waarde - Archeologie middelhoog.

## Artikel 17 Kwaliteitsregels

### 17.1 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 via een drietal benaderingen plaats:

- a. ruimtelijke kwaliteit via het instrument landschappelijke inpassing;
- b. ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage;

De ruimtelijke kwaliteit via het instrument landschappelijke inpassing geldt voor agrarische bedrijven. Voor zover sprake is van uitbreiding van verharding en bebouwing binnen het bouwkegel kan het instrument worden ingezet via de nadere eisenregeling. Voor zover het betreft de uitbreiding van de bouwkegel en omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven, wordt het instrument ingezet in het kader van de wijzigingsbevoegdheid.

De ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage geldt voor niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied, voor zover het betreft:

- ontwikkelingen buiten het bouwvlak;
- een meer ingrijpende uitbreiding van niet-agrarische bedrijven/recreatiebedrijven;
- het toevoegen van nevenactiviteiten.

### 17.2 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument landschappelijke inpassing

#### 17.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkings-, wijzigings- en nadere eisenregels, met dien verstande dat, voor zover het betreft ontwikkelingen ten behoeve van agrarische bedrijven, naast de reeds in de desbetreffende regels opgenomen voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de bepalingen op grond van de provinciale uitwerking voor landschappelijke inpassing. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen een drietal pakketten, te weten:

- Verplicht basispakket;
- Basispakket-plus;
- Basispakket-extra.

In de tabel hieronder is aangegeven wanneer de diverse pakketten verplicht zijn

	Basispakket	Basispakket-plus	Basispakket-extra
Uitbreiding bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen of verharding binnen bouwkegel	verplicht	verplicht	vervangend voor Basispakket-plus



Uit de tabel blijkt dat het basispakket steeds verplicht is. Het basispakket-plus is bij zwaardere ingrepen verplicht. Het basispakket-extra is niet verplicht, maar kan als vervanging worden ingezet voor het basispakket-plus.

In de volgende artikelliden is uiteengezet welke (tegen)prestaties onderdeel vormen van het desbetreffende pakket. Om te komen tot een goede toepassing van de (tegen)prestaties, dienen alle fysieke omgevingscomponenten, die samenhangen met de beoogde agrarische bedrijfsontwikkeling, in ogenschouw te worden genomen, te weten: water, erosie, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, ontstening / ontglazing en veiligheid/overstroming.

### **17.2.2 Basispakket**

In het kader van het basispakket dienen de volgende randvoorwaarden in acht te worden genomen:

- a. er dient sprake te zijn van een inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van een inpassingsplan, waarbij een wezenlijke bijdrage aan een adequate landschappelijke inpassing wordt geleverd en waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschapstype en ruimtelijke inpassing);
- b. herinrichten bouwkaavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
- c. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/verharding (water- en erosie-aspecten). Hierbij dient uit te worden gegaan van afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie sprake van infiltratie of retentie kan zijn.

### **17.2.3 Basispakket-plus**

In het kader van het basispakket-plus dient aanvullend op het basispakket voldaan te worden aan één of meerdere van de onderstaande componenten, afhankelijk van het agrarische bedrijfstype en de in het geding zijnde omgevingswaarden:

- a. architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- b. voorzieningen ter voorkoming van problematiek op het gebied van hemelwater, als gevolg van bestaande bebouwing/verharding;
- c. opruimen oude gebouwen/verharding/glasbebouwing;
- d. maatregelen op het gebied van veiligheid/overstroming in beekdalen;
- e. herinrichten bouwkaavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
- f. het aanbrengen van extra milieu-reducerende maatregelen op het gebied van geluid, geur, ammoniak, stof of trilling.

### **17.2.4 Basispakket-extra**

Op verzoek van de initiatiefnemer/ondernemer kan worden gekozen voor maatregelen buiten het bouwblok, met name gericht op bedrijfsgronden, waarbij deze maatregelen in voorkomende gevallen de onderdelen van het basispakket-plus kunnen vervangen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- a. aanvullende maatregelen op het gebied van waterbeheer (kwalitatief, kwantitatief, grondwater, oppervlaktewater);

- b. aanvullende maatregelen op het gebied van erosie (inzaaien grasland op hellingen, aanleggen van lijnvormige landschapswaarden);
- c. extra maatregelen op vlak van inrichting/beheer van natuur en landschap;
- d. ontsluiting/openstelling recreatief medegebruik en versterking/beheer cultuurhistorische relictten;
- e. duurzaamheidsaspecten;
- f. sloop van bedrijfsgebouwen/glasbebauwing elders;
- g. andere, nog niet genoemde mogelijkheden die de ondernemer in zijn situatie ziet.

### **17.3 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage**

#### **17.3.1 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.

#### **17.3.2 Bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf**

Binnen deze bestemmingen is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit. Deze doelstelling kan worden 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 glasbebauwing, verwijderen van verharding;
- g. inpassende beplanting;
- h. agrarisch natuurbeheer;
- i. realiseren of versterken landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 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.

#### 18.2 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 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 103 '