Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie 13
Artikel 4 Waarde - Archeologie middelhoog 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels 22

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 6 Algemene bouwregels 23
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 26
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 28
Artikel 11 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 30

Artikel 12 Overgangsrecht 30
Artikel 13 Slotregel 31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPVoorhoevewg2en4-ON01 van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden beroep

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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 in een 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 ambachtelijk bedrijf

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 architectonische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 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.

1.15 bedrijfsgebouw

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

1.16 beeldkwalitatieve waarde

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

1.17 besluit geluidhinder

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

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 bijgebouwgrens

de grens van de (bouw)aanduiding ‘bijgebouwen’.

1.23 (bouw)aanduiding ‘bijgebouwen’

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

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 carport

een bouwwerk geen gebouw zijnde, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan één zijde gesloten is.

1.32 cultuurhistorische waarde

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

1.33 dagrecreatie

recreatie waarbij geen overnachting plaatsvindt.

1.34 detailhandel

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

1.35 dienstverlening

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

1.36 erf

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

1.37 erfgrens

een grens van een erf.

1.38 evenement

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

1.39 gebouw

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

1.40 hoofdgebouw

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

1.41 horeca

horeca-activiteiten waarbij zowel horeca van categorie 1 als horeca van categorie 2 is toegestaan.

1.42 horeca van categorie 1

horeca-activiteiten, waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals een café en bar. Discotheken, dancings en nachtclubs vallen hier niet onder. Horeca van categorie 2, zoals hieronder omschreven, is hier ook toegestaan.

1.43 horeca van categorie 2

Een eetgelegenheid, een winkel gebonden c.q. een winkelondersteunend bedrijf, dat gericht is op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een cafetaria/snackbar, een restaurant, een tearoom, lunchroom, konditorei en/of een afhaalcentrum.

1.44 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.45 landschappelijke waarde

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

1.46 maaiveld

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

1.47 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.48 onderbouw

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

1.49 ondergronds bouwwerk

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

1.50 peil

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

1.51 prostitutie

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

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

1.52 sierhekwerk

hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

1.53 stedenbouwkundig beeld

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

1.54 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 in de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

1.55 tiphoogte

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

1.56 trekkershut

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

1.57 verdieping

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

1.58 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.

1.59 Wabo

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

1.60 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.

1.61 wonen

het wonen in een woning.

1.62 woning/wooneenheid

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

1.63 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de dakhelling

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

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

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

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 uitzondering van de meetregels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Dagrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. dagrecreatieve voorzieningen en recreatieve uitloopgebieden;
b. de uitoefening van een horecabedrijf met daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'horeca;
c. behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek;
d. het aantal op de verbeelding aangeduide bedrijfswoningen, er is één bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', indien er méér dan een bedrijfswoning is toegestaan is het maximaal aantal bedrijfswoningen aangegeven via een aanduiding, bij een gekoppeld bouwvlak is uitwisseling van bedrijfswoningen tussen de bouwvlakken mogelijk, met dien verstande dat het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen niet wordt overschreden;
e. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
g. vakantiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiewoningen'

met daaraan ondergeschikt:

1. groenvoorzieningen;
2. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen;
3. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

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 11.4.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken passende binnen de bestemming;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
c. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', indien er méér dan een bedrijfswoning is toegestaan is het maximaal aantal bedrijfswoningen aangegeven via een aanduiding, bij een gekoppeld bouwvlak is uitwisseling van bedrijfswoningen tussen de bouwvlakken mogelijk, met dien verstande dat het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen niet mag worden overschreden.
d. een horecabedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'

3.2.2 Regels ter plekke van de aanduiding 'bouwvlak'

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

a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, de bedrijfswoning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd overeenkomstig de tabel bebouwing onder 3.2.4;
b. bedrijfsgebouwen, alsmede vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden;
c. bedrijfsgebouwen dienen aan de maatvoering en situering te voldoen zoals opgenomen in de tabel bebouwing onder 3.2.4.
d. bedrijfswoningen dienen aan de inhoud te voldoen zoals opgenomen in de tabel onder 3.2.4.

3.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak, op het onbebouwd blijvende gedeelte van het bestemmingsvlak worden opgericht;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de maatvoering te voldoen zoals opgenomen in de tabel bebouwing onder 3.2.4;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalemmers, laadinfrastructuur ten behoeve van auto's en fietsen e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

3.2.4 Tabel bebouwing

Locatie	Toegestane bouwwerken en voorzieningen	Maximale bebouwingshoogte gebouwen	Maximale bebouwde oppervlakte per gebouw	Maximale bebouwingshoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Totale bebouwde oppervlakte bouwwerken
Horecabedrijf Voorhoeveweg 2	een zalencomplex annex restaurant met 10 vakantiewoningen (max. 40 bedden), buitenterrassen, 2 bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan aan de horeca, zoals een midgetgolfbaan en een speeltuin, e.d	Max 10,00 m	n.v.t.	Max. 3,00 m lichtmasten max. 8,00 m	Max. 1.200 m^2

Vakantiewoningen Voorhoeveweg 2-4	maximaal 10 vakantiewoningen met in totaal maximaal 40 bedden. Bijgebouwen, aanbouw, uitbouw, dwarskappen en dakkappellen zijn niet toegestaan	Max. goothoogte 3,00 m, max. bouwhoogte 4,50 m	55 m^2 per vakantiewoning, excl. evt. veranda en parkeerplaats	Max. 3,00 m	Max. 550 m^2

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Op de gronden met de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is het bebouwen van de gronden slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is. Om dit te beoordelen dient de infiltratie-/opvangvoorziening op de bouwtekeningen te worden aangegeven en zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructietekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij dienen ook de noodzakelijke berekeningen (zoals ten aanzien van bodem- en infiltratie/leeglooptijd) te worden voorgelegd op grond waarvan de infiltratie-/opvangvoorziening is ontworpen.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of het laten gebruiken van de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie', voor zover dit gebruik is toegelaten onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing, is alleen toegestaan als die landschappelijke inpassing overeenkomstig:

a. het landschapsplan voor de locatie Voorhoeveweg 2-4, zoals toegevoegd als bijlage 1 bij deze regels, uiterlijk 9 maanden na voltooiing van de vakantiewoningen volledig is uitgevoerd en volledig in stand wordt gehouden.

3.2.7 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiewoningen' 16 parkeerplaatsen worden aangelegd en de ruimte ten behoeve van het parkeren van auto's afmetingen heeft die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
   1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
   2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter bedragen bij langsparkeren;

b. het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien.

c. om aan de totale parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen te kunnen voldoen zijn 4 parkeerplaatsen voorzien ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

3.2.8 Voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming

Een omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiewoningen' wordt slechts verleend, indien:

a. (vervolg)onderzoek heeft plaatsgevonden naar het voorkomen van vleermuizen of andere beschermde soorten binnen de bebouwing en;
b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder sub a bedoelde soorten zijn genomen, en/lof
c. op grond van het onderzoek als bedoeld onder sub a eventueel noodzakelijk gebleken verleende ontheffingen van het bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van de bouw- en goothoogte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2, ten behoeve van het vergroten van de bouw- en goothoogte, met dien verstande dat:

a. de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
c. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

3.4.2 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 3.2 ten behoeve van het uitbreiden van de inhoud van de bedrijfswoning naar meer dan 750 m³ doch niet meer dan 1.000 m3, met dien verstande dat:

a. bestaande bebouwing op het perceel of elders wordt gesloopt, waarbij per m³ uitbreiding 4 m² 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 m³ uitbreiding een kwaliteitsverbetering plaatsvindt ter waarde van de kosten van de sloop van 4 m² bebouwing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. als opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. als volkstuin;
c. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
d. voor reclamedoeleinden behoudens ten behoeve van de eigen inrichting;
e. voor permanente bewoning, voor zover het niet betreft de bestaande bedrijfswoning.

3.5.2 Parkeren

a. onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantiewoningen' en behoudens parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'
b. elke woning dient voldoende (op eigen terrein) te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's en die parkeergelegenheid in stand te houden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken ten behoeve van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2 sub b., indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

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

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Recreatie - Dagrecreatie' 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 verwijderen van houtopstanden;
b. het aanplanten van bomen;
c. het aanleggen, halfverharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
d. het graven van sloten en de aanleg van drainage dieper dan 40 cm;
e. het verwijderen van houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';

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

3.7.1 sub a. het verwijderen van houtopstanden	- het verwijderen heeft geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg - het parkachtige karakter mag niet onevenredig worden aangetast
3.7.1 sub b. het aanplanten van bomen	- het aanplanten heeft geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg - het parkachtige karakter en de daarbinnen aanwezige zichtlijnen mogen niet onevenredig worden aangetast
3.7.1 sub c. het aanleggen, halfverharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen behoudens ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'	- de werken hebben geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg - de werken moeten noodzakelijk zijn ten behoeve van het terreinbeheer, de ontsluiting van individuele panden dan wel de recreatieve ontsluiting - de recreatieve betekenis van de omringende terreinen mogen niet onevenredig worden aangetast - de infiltratie in de bodem mag niet onevenredig worden aangetast
3.7.1 sub d. het graven van sloten en de aanleg van drainage dieper dan 40 cm	- de werken hebben geen onevenredige aantasting van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarde tot gevolg - het vasthouden van het gebiedseigen water wordt niet verminderd - met de werken wordt geen verlaging van de drainagebasis meegebracht - met de werken wordt geen verlaging van de grondwaterstand veroorzaakt
3.7.1 sub e. het rooien of kappen van bomen en het verwijderen van houtopstanden/ groen/landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'	- het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 3.1.1 - het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige houtopstanden/ groen/landschapselementen. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist

Artikel 4 Waarde - Archeologie middelhoog

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 4.2.1 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.

4.2.3 Voorschriften aan vergunning

In de situatie als bedoeld in 4.2.2 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.

4.2.4 Uitzonderingen

Artikel 4.2.1, 4.2.2 en 4.2.3 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 m², ongeacht de diepte;
c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² 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.

4.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 4.2.3 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.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

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

4.7.1 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-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

4.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
b. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² 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;

4.7.3 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.

4.7.4 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 4.7.3 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.

4.7.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 4.7.4 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.

4.7.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 4.7.5 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.

4.8 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene beschermingsregel

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.

6.2 Overschrijding bouwgrens

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

6.3 Ondergronds bouwen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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 8 Algemene aanduidingsregels

Niet van toepassing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

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

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%. Van de maximale inhoud van woningen kan niet worden afgeweken;
b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van het bouwen, gebruik of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bebouwingshoogte hebben dan 5 meter, 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 privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15 m;
e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
    1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
    2. sitesharing (gemeenschappelijk gebruik van antennes) niet mogelijk is;
    3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
    4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
    5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
    6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
    7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

9.2 Kleine windturbines, zonnevolgsystemen, zonnepanelen

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

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

9.3 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.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Verschuiving 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 verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 (Wettelijke) regels

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

11.2 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.

11.3 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 hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

11.4 Voorrangsregels

11.4.1 Voorrang dubbelbestemming

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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.

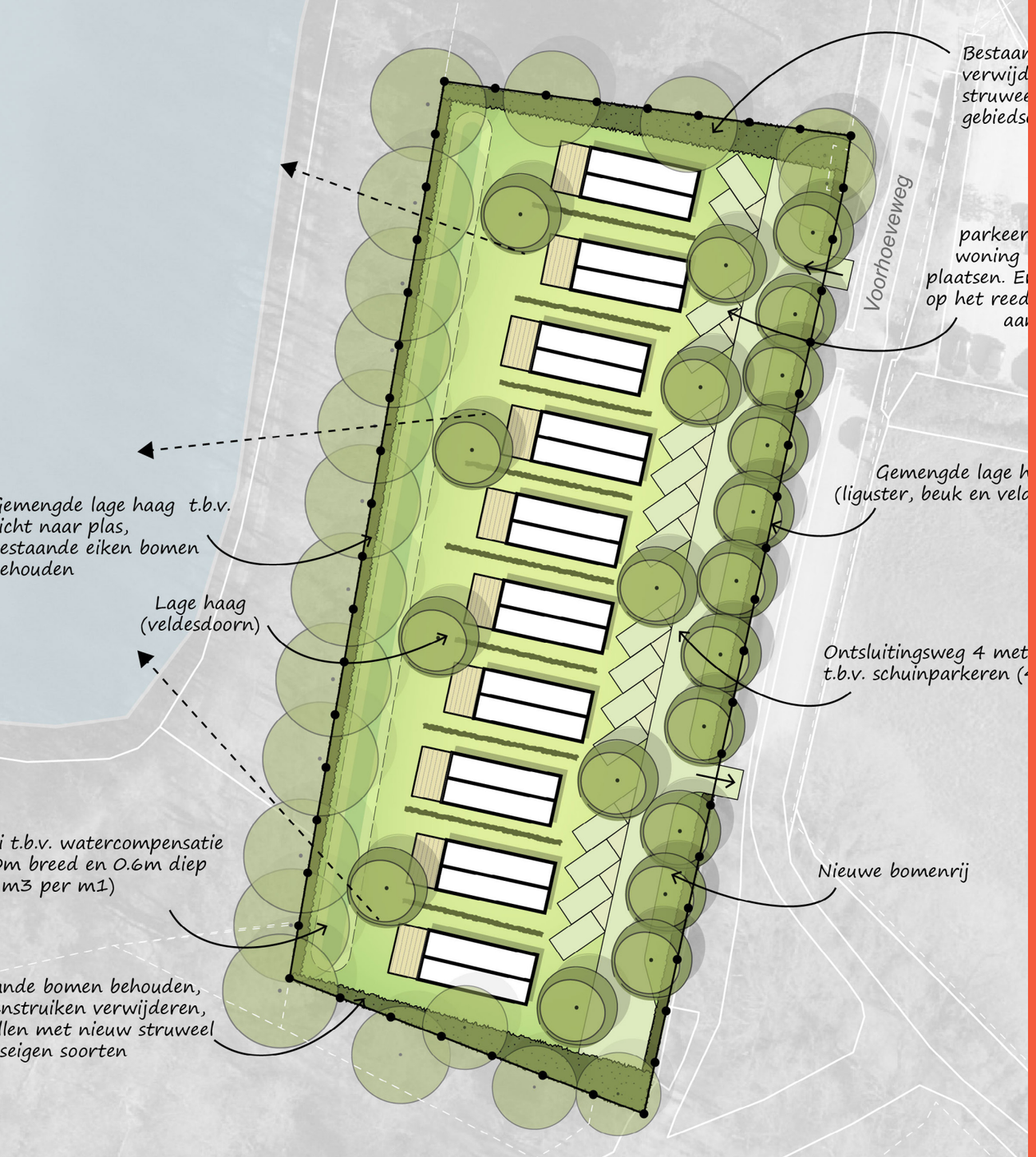
d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Voorhoeveweg 2-4'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing

Herontwikkeling Voorhoeveweg 2-4, Weert

Definitief

BRO

colofon

projectnaam
Landschappelijke inpassing
Herontwikkeling Voorhoeveweg 2-4

datum
Juli 2023

projectnummer
P05015
opdrachtgever
particulier

BRO
projectleider
DA

projectteam
AR
IB

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en initiatief 4

1.2 Kaders en uitgangspunten 4

1.3 Kenschets (historisch) landschap 6

1.4 Huidige situatie 8

2 Inpassingsplan 9

2.1 Inrichtingsmaatregelen 10

2.2 Kwaliteitsbijdrage 10

2.3 Beplantingsindicatie 11

Bijlage Landschappelijke inpassing

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Aan de Voorhoeveweg 2-4 te Weert is op dit moment een open perceel aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie 10 vakantiewoningen te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert heeft op 2 september 2021 besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming en het realiseren van 10 vakantiewoningen. Bij de planwijziging dient o.a. te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

De planlocatie staat kadastraal bekend als Weert, sectie K, nummers 4711 en 4712. De planlocatie heeft in totaal een oppervlakte van 7.149 m2. Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van de kern Weert in het gebied ‘De Grote IJzeren Man’. Dit gebied kenmerkt zich door diverse mogelijkheden voor water(sport)activiteiten. Aangrenzend ligt het gebied Kempen-Broek dat eveneens een breed palet aan recreatiemogelijkheden te bieden heeft. Meer specifiek ligt ten westen van het plangebied de (recreatie-)plas de Grote IJzeren man. Ten zuiden van het plangebied ligt een voornamelijk door bos gekenmerkt gebied. Ten oosten van het plangebied zijn twee hippische bedrijven gelegen. Ten noorden van het plangebied liggen diverse vrijstaande woningen. De planlocatie wordt ontsloten via de Voorhoeveweg, die in noordoostelijke richting aansluit op de Ijzerenmanweg en de Kazernelaan. De Kazernelaan sluit aan op de Ringbaan-West die overgaat in de Ringbaan-Noord. De Ringbaan-Noord is een belangrijke verkeersader die de A2 en de stad Weert met elkaar verbindt. De Kazernelaan loopt in noordwestelijke richting verder tot de Kempenweg (N564). Deze centrale verkeersader heeft eveneens aansluiting met het centrum van Weert.

Planvoornemen

Er bestaat het voornemen om 10 vakantiewoningen te bouwen op het zuidelijke stuk grond, weergegeven op figuur 1. De 10 vakantiewoningen zijn gelijk ogend en zullen worden gericht op de plas de Grote IJzeren man.

Figuur 1: Ligging plangebied

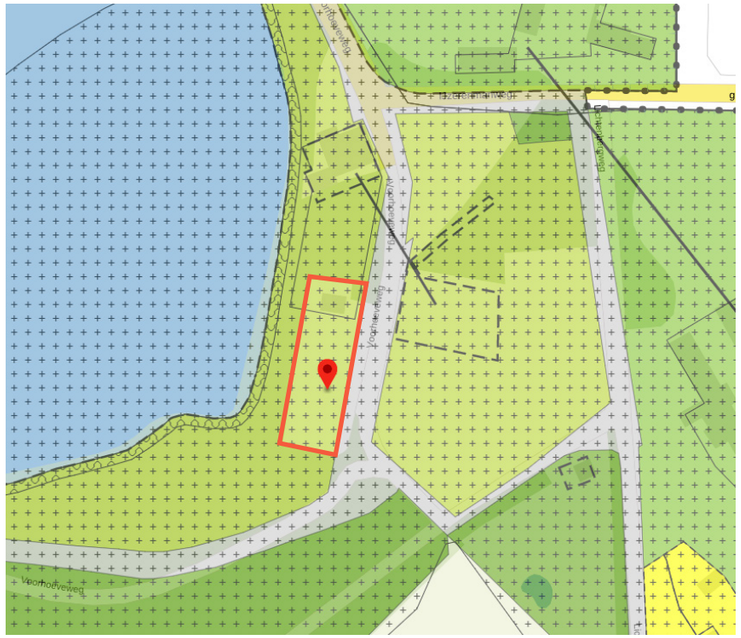
Voorwaarden vanuit de gemeente Weert

Voor wat betreft de stedenbouwkundige uitstraling van de beoogde vakantiewoningen zijn er vanuit het bevoegd gezag nog een aantal aspecten die extra aandacht behoeven:

- Het betreft maximaal 10 gelijk ogende accommodaties plus parkeervoorziening;
- Het te bebouwen oppervlak per accommodatie is niet groter dan 55 m2, exclusief een eventuele veranda en parkeerplaats. Uitgangspunt blijft compacte bebouwing.
- De accommodaties bestaan uit maximaal één bouwlaag, eventueel voorzien van een kap met een helling van tenminste 25º en ten hoogste 45º.
- De lange zijde en de nokrichting van de accommodatie lopen haaks op de waterlijn; Hier zal in de uitwerking rekening mee worden gehouden.
- Bijgebouwen, aanbouw, uitbouw, dwarskappen en dakkappelen zijn niet toegestaan;
- De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter;
- De accommodaties worden, op gepaste afstand van elkaar (min. 3 meter), gebouwd in de vorm van maximaal één rij langs de waterkant;
- Een veranda grenzend aan de accommodaties (waterzijde) is toegestaan mits:
    - deze maximaal 3 meter diep is en gelijk is aan de breedte van de accommodatie;
    - deze gelijk is aan de goot- en bouwhoogte van de accommodatie;
    - indien voorzien van een baluster, dit een opengewerkte of transparante baluster betreft met een maximale hoogte van 1 meter en de rest van de wanden open zijn.

Bestemmingsplan
In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ zijn de gronden deels bestemd als ‘Recreatie - Dagrecreatie’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie middelhoog’ van toepassing en is voor het plangebied de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ opgenomen. Ter plaatse van deze bestemming is het niet toegestaan om vakantiewoningen te exploiteren.

Structuurvisie Weert 2025
Op 11 december 2013 heeft de gemeente Weert de Structuurvisie Weert 2025 opgesteld. Weert, ‘stad in het groen’ heeft een levendig centrum en wordt omringd door een zeer groot en aantrekkelijk buitengebied met veel bos- en natuurgebieden dat bovendien goed ontsloten.



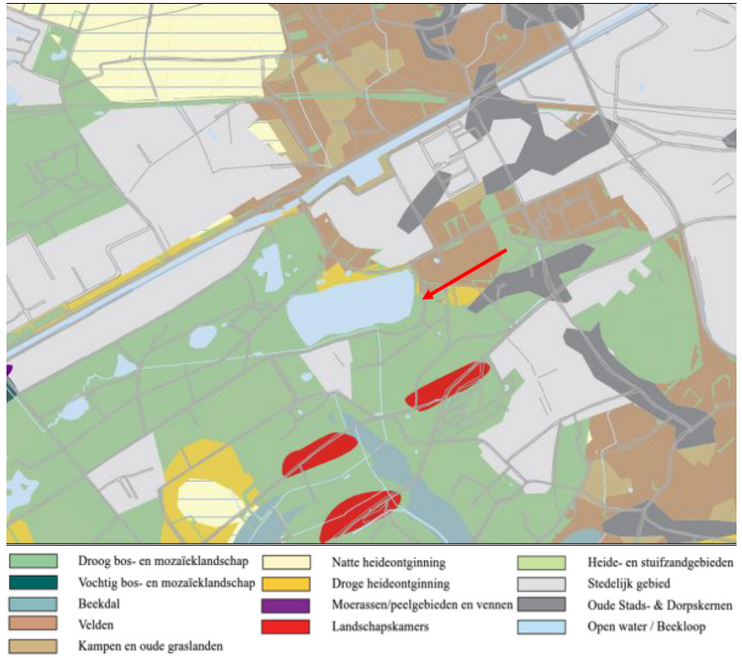
Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

Zowel op het gebied van dag- als verblijfsrecreatie kent Weert een gevarieerd aanbod. Weert heeft de potentie om, complementair aan het Maasplassengebied, het ‘groene recreatieve centrum‘ van de regio Midden-Limburg te worden. Dat vraagt echter wel om een uitbreiding van het recreatieve aanbod, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Er wordt daarom ingezet op een divers aanbod van openluchtrecreatie, parken, musea, attracties, vermaakfuncties, funshoppen, sport en verblijfsrecreatie. De planontwikkeling sluit aan bij de voorgenomen visie vanuit de structuurvisie Weert.

Kempen~Broek – IJzeren Man
In 2012 is de integrale Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man door de raad vastgesteld, met bijbehorende haalbaarheidsstudies. Het gebied heeft een functie als stedelijk uitloopgebied, onder andere door de aanwezigheid van een groot aantal routenetwerken en verschillende recreatievoorzieningen met een concentratie rondom de waterplas IJzeren Man. Daarmee heeft het gebied een functie als hoofdtoegangspoort naar het grensoverschrijdend landschapspark (natuur en recreatiegebied) Kempen~Broek. Om doelgroepen optimaal te kunnen bedienen is het wenselijk dat nieuw aanbod voor dagrecreatie wordt ontwikkeld, naast de versterking van de IJzeren Man en de aanwezigheid van het golfcomplex Crossmoor.

In de gebiedsvisie wordt daarom een zonering voorgesteld van noordoost (omgeving IJzeren Man) naar het zuidwesten. De verschillende zones zijn op basis van landschappelijke kenmerken gekozen en geven een overgang weer van de meer intensievere vormen van recreatie (rondom Bospark IJzeren-Man) naar natuurgebieden met recreatieve routes. Binnen elk van deze zones zijn gebieden aan te geven die zich beter lenen voor nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied ligt een zone die aangeduid is als ‘Groot (vrij intensief en in grotere eenheden: de plaats tussen de voormalige stortplaats en de golfbaan, geschikt voor golf, sauna/wellnesscomplex of een hotel).

Natuur & landschapsvisie
Deze natuur- en landschapsvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie en vormt in feite een verdieping van de Structuurvisie. Volgens de kaart ‘landschapstypen’ ligt het plangebied geheel binnen de zone ‘Droog bos- en mozaieklandschap’, zoals te zien op figuur 3. De huidige verschijningsvorm is een productiebos van den, berk en eik met beperkte natuurwaarden, hoge cultuurhistorische waarde en natuurontwikkeling. Het streefbeeld is een mozaïek van open en gesloten bossen. De voorkomende landschappelijke identiteit is meegenomen in het inpassingsplan. Op de volgende pagina wordt het landschappelijke karakter van de projectlocatie verder toegelicht.



Figuur 3: Uitsnede visiekaart Wonen (Bron: Structuurvise Veghel 2030)

1.3 Kenschets landschap

Landschapstype
Het plangebied aan de Voorhoeveweg 2-4 ligt in het bos en mozaïeklandschap. Dit landschap kenmerkt zicht door verschillende verschijningsvormen waaronder, bossen, heiden, vennen, oude weides en akkers. Het is een veelal besloten landschap door de sterke aanwezigheid van groen elementen. Dit wordt voornamelijk gevormd door het besloten karakter van bos- en landschapselementen gecombineerd met weinig bebouwing. Door de lage bebouwingsconcentraties in deze gebieden worden deze zeer gewaardeerd. Binnen het gebied komt daarnaast een sterke wisselwerking voor tussen droge en natte aardkundige situaties.

Landschapskenmerken
- De reliëfvorm is divers, maar ook afhankelijk van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
- Het waternetwerk typeert zich door moerassige landschapsdelen, greppels en een diepe grondwaterstand.
- Weinig verharde wegen, veelal bospaden.
- Het verkavelingspatroon is grillig ter plaatse de landduinen en rechtlijnig bij veengebieden, kleinschalig karakter met contrast tussen open en gesloten gebieden.
- Kleine akkers en weides met een open karakter afwisselend met besloten bosschages.
- Landschapselementen als houtsingels, heggen en lanen komen voor.
- Lage bebouwingsgraad.

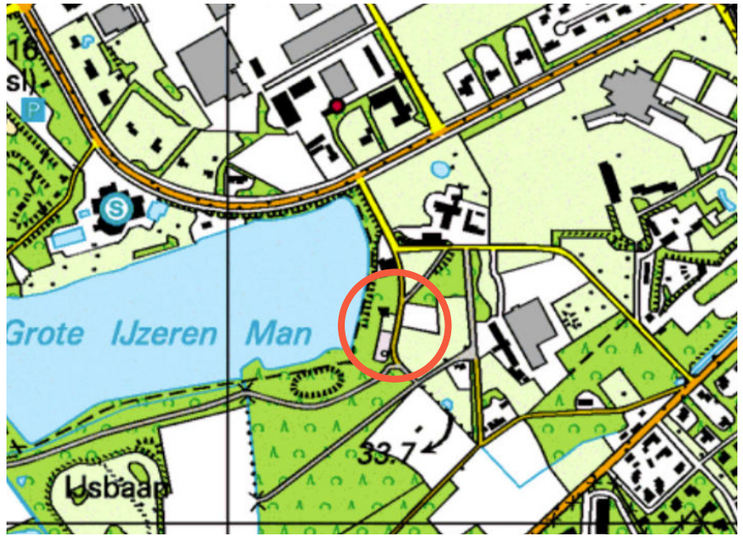
Doel
Binnen het bos- en mozaïeklandschap gaat er extra aandacht uit naar het aanleggen van bosjes, houtwallen, singels bomenrijen, lanen en solitaire bomen. Hierbij wordt er gestreefd naar een afwisselend open en dicht landschap. Rondom de aanwezige bebouwing wordt er ingezet op het stimuleren van erfbeplanting.

Geschiedenis
Ongeveer 150 jaar geleden begon de ontginning van het originele gebied, wat langzaam heeft geleid tot het cultuurlandschap van vandaag de dag. Er werden productiebossen aangeplant, bestaande uit dennen. De plas de IJzeren Man is van 1910 tot 1913 uitgegraven ten behoeve van de aanleg van de spoorlijn Eindhoven - Weert. Toen de mijnen sloten in 1964 zijn er opnieuw dennen geplant. De aanwezige zandgronden bleven zoals ze waren, aangezien de grond te arm was om er iets op te groeien. Heidegronden zijn ook teruggekomen.
De stad Weert groeide en hiermee kwamen er steeds meer bedrijven het gebied in. Ook ontstond er recreatie, bijvoorbeeld in de vorm van een villapark. Door veranderingen in de agricultuur werd er uiteindelijk minder grond gebruikt voor de landbouw, waardoor een groter deel kon worden gebruikt voor bedrijven en natuur.

De Voorhoeveweg is al voor 1900 in het landschap aanwezig. Na de aanleg van de IJzeren Man, ontstond er een strook groen tussen de plas en de Voorhoeveweg. Deze strook bestaat voornamelijk uit bos, maar is ter plaatse van het plangebied een weiland met enkel wat bomen tussen de plas en het weiland. Rond het jaar 2000 is aan de overzijde van de Voorhoeveweg ook een parkeerplaats aangelegd. Zie op de volgende pagina enkele historische kaarten, waarbij de veranderingen in het landschap zichtbaar worden gemaakt.

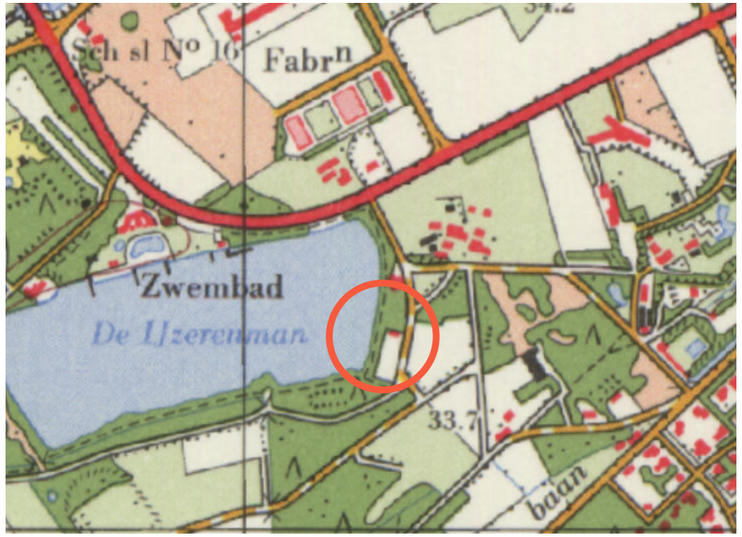
Figuur 4: 1900 (Bron: topotijdreis)

Figuur 6: 1950 (Bron: topotijdreis)

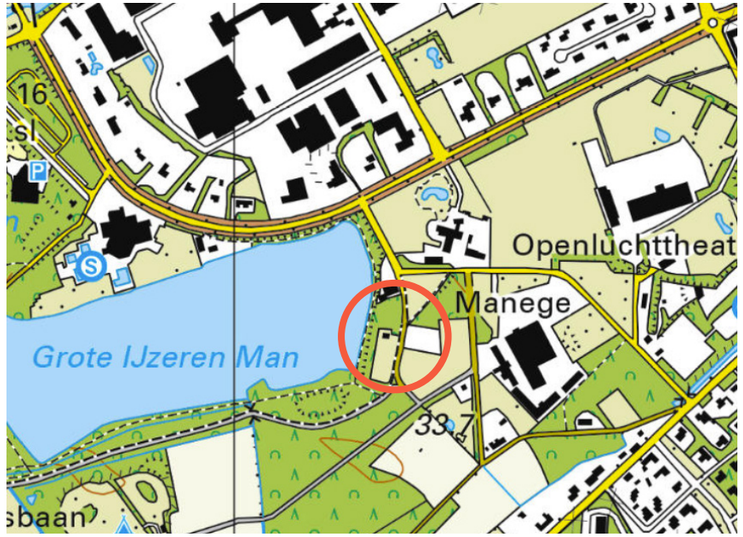


Figuur 8: 2000 (Bron: topotijdreis)

Figuur 5: 1930 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7: 1975 (Bron: topotijdreis)



Figuur 9: 2020 (Bron: topotijdreis)

1.4 Huidige situatie

De locatie aan de Voorhoeveweg is op dit moment een weiland, welke gelegen is tussen de Voorhoeveweg en de IJzeren Man. Tussen dit weiland en de plas staat een rij met eiken bomen en een wandelpad. Aan de noord- en zuidzijde wordt het weiland ingekaderd door opgaand groen. Door intensieve soorten is de soortensamenstelling schraal en staan er vooral bramenstruiken aan de randen van het perceel. Aan de zuidzijde gaat dit door in bos. En aan de noordzijde liggen enkele percelen met een horecazaak en recreatie.

Aan de overzijde van de Voorhoeveweg ligt een parkeerplaats en een weiland. Het is een afwisselend landschap, waarin open en gesloten gebieden elkaar veel afwisselen. In de hiernaast weergegeven afbeeldingen wordt de bestaande situatie van de projectlocatie in beeld gebracht.

Figuur 10: Groene zoom aan de zuidzijde, vooral bramen (Bron: BRO)

Figuur 11: Uitzicht op de IJzeren man, eiken bomen (Bron: BRO)

Figuur 12: Opgaand groen aan de noordzijde van het plangebied (Bron: BRO)

Figuur 13: Uitzicht richting het oosten (Bron: BRO

Figuur 14: Zicht richting het zuiden met bestaande afrastering langs de perceelsgrens (Bron: BRO)

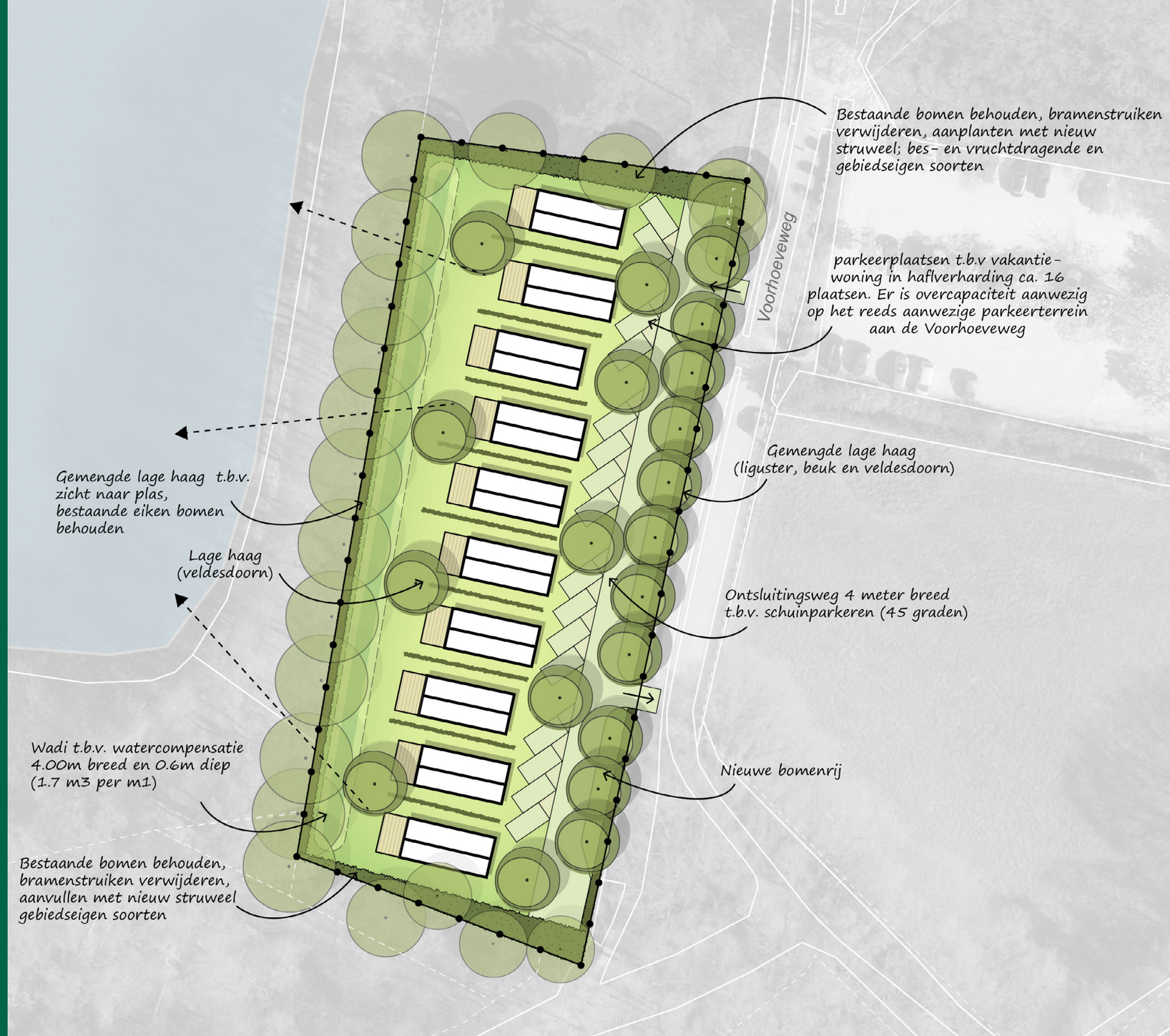
2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Naaststaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

De inpassingsmaatregelen zetten in op het versterken van de aanwezige landschappelijke elementen en het huidige straatbeeld vanaf de Voorhoeveweg. Met het voorgenomen inpassingsplan wordt er aangesloten op de bestaande waarden van het bos- en mozaïek landschap. Door het toevoegen van een bomenrij langs de Voorhoeveweg wordt het perceel ingekaderd en het kleinschalige karakter versterkt. Ook wordt het zicht op De IJzeren Man benut door de recreatiewoningen op deze recreatieplas te richten.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Het realiseren van 10 recreatiewoningen incl. vlonder;
2. Het optimaliseren van het bestaande groen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied;
3. Het aanplanten van een lage knip- en scheerhaag aan de oost- en westzijde van het plangebied;
4. Het aanplanten van knip- en scheerhagen tussen de recreatiewoningen;
5. Het aanbrengen van een rijbaan en parkeervoorziening;
6. Het aanplanten van bomen tussen de parkeervakken;
7. Aanleg wadi.



2.1 Inrichtingsmaatregelen

Het optimaliseren van het bestaande groen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied.
Ten behoeve van het realiseren van 10 recreatiewoningen wordt het bestaande groen aan de noord- en zuidzijde geoptimaliseerd. Dit wordt gedaan door intensieve soorten zoals bramen te verwijderen en nieuw bosplantsoen terug te planten. Hierbij wordt er uit gegaan van vrucht- en besdragende struiken. Hiermee kan er een meerwaarde worden gecreëerd voor verschillende zoogdieren en vogels. Daarnaast bieden de struiken een geschikte schuil- en nestelplek.

Het aanplanten van een lage knip- en scheerhaag aan de oost- en westzijde van het plangebied
Aan de oost- en westzijde van het plangebied wordt er een lage knip- en scheerhaag aangeplant. Deze hagen bieden een groene uitstraling en zorgen ervoor dat de relatie met het aangrenzende landschap gewaarborgd blijft. Om het zicht op de IJzeren Man te waarborgen, zal de haag regelmatig moeten worden gesnoeid, zodat de haag men vanuit de recreatiewoning over de plas kan kijken. Aan de oostzijde langs de Voorhoeveweg wordt door de aanplant van een haag het zicht op de geparkeerde auto's ingepast.
Ter beveiliging wordt er aan de binnenzijde een hekwerk aangebracht en wordt de in- en uitrit van het terrein voorzien van een poort.

Het aanplanten van knip- en scheerhagen tussen de recreatiewoningen
Ook tussen de recreatiewoningen worden er hagen aangeplant deze hagen zorgen voor een heldere afbakening per (recreatie) woning. Deze hagen dienen eveneens laag te blijven om het open middengebied van de kavel te waarborgen en geen bedrukkend gevoel te creëren.

Het aanbrengen van een rijbaan en parkeervoorziening
Indien er wordt uitgegaan van een ligging binnen de categorie 'niet stedelijk' in het buitengebied geldt ter plaatse een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per wooneenheid. De totale parkeerbehoefte komt zodoende uit op 20 parkeerplaatsen. Er zal op eigen terrein worden voorzien in 16 parkeerplaatsen (oostzijde), hierbij is er gekozen voor schuinparkeren. Om het parkeren mogelijk te maken wordt er een rijbaan (eenrichting) aangelegd van 4 meter breed. Deze ruimte biedt tevens een gepaste afstand tot aan de recreatiewoning.

De resterende parkeerbehoefte (4 parkeerplaatsen) zal worden opgevangen op het eigen terrein ten oosten van het plangebied aan de overzijde van de weg. Het betreft een groot parkeerterrein met een overcapaciteit ten behoeve van de horecabestemming.

Het aanplanten van een bomenrij en bomen tussen de parkeervakken
Langs de oostzijde van het perceel wordt een nieuwe bomenrij anageplant. Ook is er tussen enkele parkeervakken ruimte vrijgehouden t.b.v. de aanplant van bomen. Deze bomen zorgen er voor dat de Voorhoeveweg een extra groene uitstraling krijgt. Doordat er onder de boomkronen gekeken kan worden zal de beeldkwaliteit van de recreatiewoning zichtbaar blijven.

Aanleg wadi
Aan de westzijde van het perceel wordt er over de gehele lengte een laagte/ wadi aangebracht. Door het toevoegen van verharding dient er een waterbergende voorziening te worden aangelegd, die het verloren aantal m3 compenseert. Voor de watercompensatie geldt het volgende:

Verhard oppervlak
Bebouwing:
- vakantiewoningen: 55 x 10 = 550 m2
- bebouwing bestaand: slopen 96 m2

Verharding:
- terrasjes: 15 x 10 = 150 m2
- ontsluitingsweg: 420 m2
- parkeerplaatsen: 256 m2

Totaal verhard oppervlak excl. bestaand 1376 m2
Watercompensatie:
- Verhard oppervlak in m2 x 0,1 = aantal m3 water compenseren
- (826+550(-96)) = 1.280 x 0,1 = ca. 128 m3

Afmeting wadi:
L: 85m
B: 4m
D: 0,6m

Talud = 1:2 -> vlak deel is 2 meter (2x 0,6 = 1,2 m3), talud is 1 meter (0,5 x 1/0,5 x2 =0,5 m3)
Totaal = 1,7 m3 per m1 -> 85m = 144,5 m3

2.2 Kwaliteitsbijdrage
Voor het realiseren van 10 recreatiewoningen dient er rekening te worden gehouden met het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKM)

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW) maakt onderdeel uit van de Structuurvisie Weert 2025. Op grond van het GKW, module verblijfsrecreatieve voorzieningen, dient per m² verharding en bebouwing 5 m² nieuw groen te worden aangelegd. Dit nieuwe groen dient natuur of Bos te zijn. Er wordt uitgegaan van een kostenpost van € 6,50 per m², dat is 5 x € 6,50 = € 32,50 per m² bebouwing en verharding. Dit kan gerealiseerd worden door afkoop en storting in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied of door bijdrage in natura, bijvoorbeeld door de benodigde oppervlakte in te zetten voor herbestemming van de bosgebieden op het eigendom in 'Bos'. De kwaliteitsbijdrage staat los van de landschappelijke inpassing die ook moet plaatsvinden.

Met het voornemen wordt er zo'n 1308 m2 aan verhard oppervlak toegevoegd, dit betekent het volgende:

- Groen: 1376 x 5 = 6880 m2 groencompensatie
- Financieel: 6880 x 6,50 = €44.720,-

De initiatiefnemers gaan uit van een afkoop en storting van de financiële compensatie (€44.720,-) in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied.

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid.

In de tabel op de volgende pagina zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Omvang bij aanplant		**60-80**	**80-100**			**16/18**
Code		S1	H1	H2	H3	B1
Plantverband		1,25 x 1,25	7 p/m1	4 p/m1	7 p/m1	nvt
Omvang element		ca. 190 m2	90 m1/ 630st.	140 m1/560 st.	90 m1/ 630st.	19 st.
Acer campestre	veldesdoorn	x	x	x	x	
Betula pendula	ruwe berk					x
Carpinus betulus	haagbeuk		x		x	
Cornus mas	kornoelje, gele	x				
Corylus avellana	hazelaar	x				
Fagus sylvatica	gewone beuk		x		x	
Ligustrum vulgare	liguster		x		x	
Ilex aquifolium	hulst	x				
Pinus sylvestris	grove den					x
Quercus robur	zomereik					x
Rhamnus frangula	vuilboom	x				
Sorbus aucuparia	lijsterbes	x				

Aanplanten hagen

H1 Aanplant dubbele haag (westzijde): 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 40/60 cm.

H2 Aanplant enkele haag (tussen hagen): 4 stuks per meter in de om vang 80/100 cm.

H3 Aanplant dubbele haag (oostzijde): 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 80/100 cm.

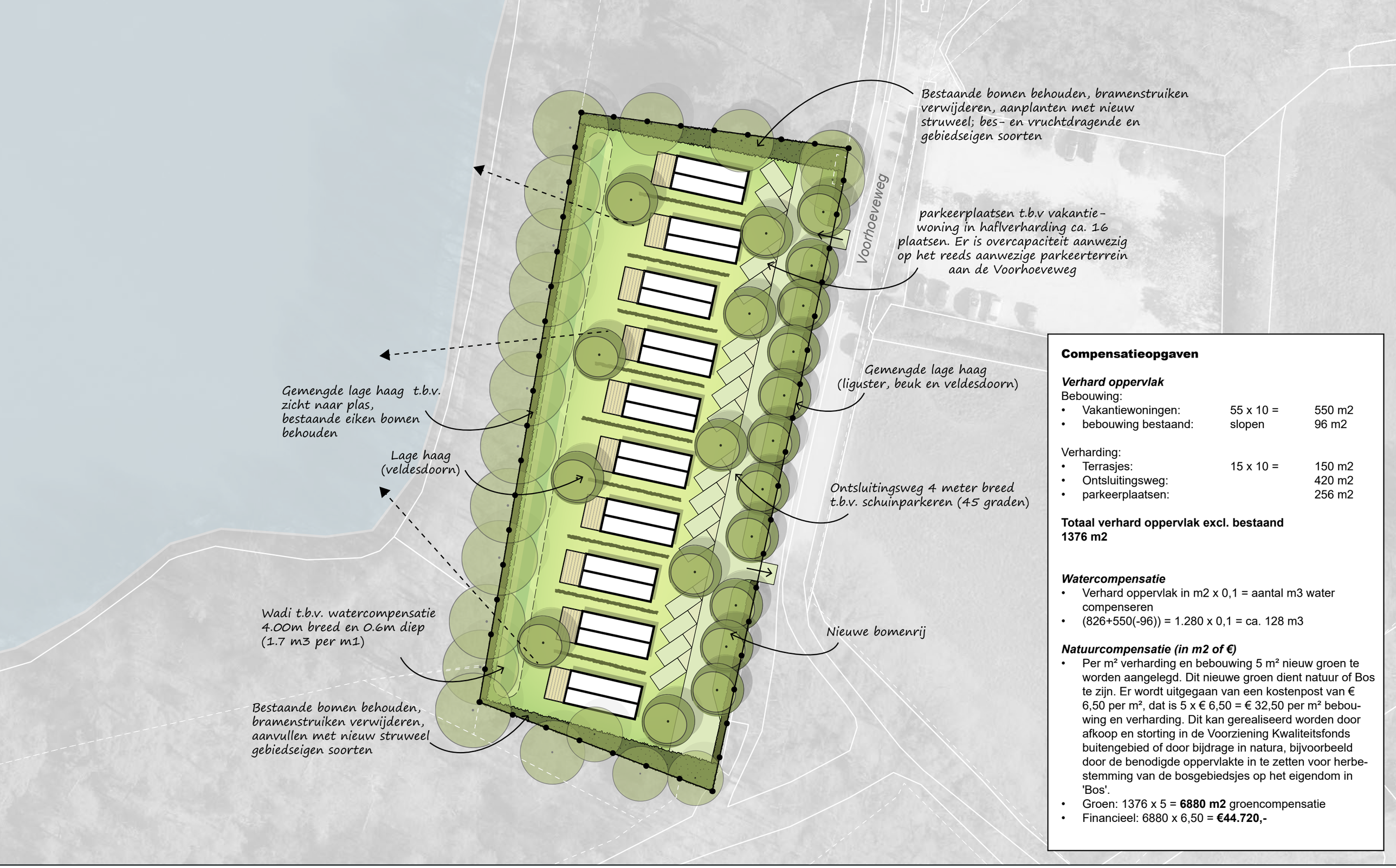
Aanplanten bomen

B1 Aanplant bomen tussen parkeervakken: met een stamomtrek van 12/14 cm met een eindhoogte van 10-15 meter, plantafstand 8-10 meter hart op hart.

Aanplanten struweel (bosplantsoen)

S1 Aanplanten struweel: in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Bijlage 1 - Inpassingsplan



Compensatieopgaven

Verhard oppervlak

Bebouwing:

• Vakantiewoningen:	55 x 10 =	550 m2
• bebouwing bestaand:	slopen	96 m2

Verharding:

• Terrasjes:	15 x 10 =	150 m2
• Ontsluitingsweg:		420 m2
• parkeerplaatsen:		256 m2

Totaal verhard oppervlak excl. bestaand 1376 m2

Watercompensatie

- Verhard oppervlak in m2 x 0,1 = aantal m3 water compenseren
- (826+550(-96)) = 1.280 x 0,1 = ca. 128 m3

Natuurcompensatie (in m2 of €)

- Per m² verharding en bebouwing 5 m² nieuw groen te worden aangelegd. Dit nieuwe groen dient natuur of Bos te zijn. Er wordt uitgegaan van een kostenpost van € 6,50 per m², dat is 5 x € 6,50 = € 32,50 per m² bebouwing en verharding. Dit kan gerealiseerd worden door afkoop en storting in de Voorziening Kwaliteitsfonds buitengebied of door bijdrage in natura, bijvoorbeeld door de benodigde oppervlakte in te zetten voor herbestemming van de bosgebiedsjes op het eigendom in 'Bos'.
- Groen: 1376 x 5 = **6880 m2** groencompensatie
- Financieel: 6880 x 6,50 = **€44.720,-**

BRO

Landschappelijke inpassing
Herontwikkeling locatie Voorhoeveweg
Micropark

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
10-07-2023	AR	P05015	**1/1**	A3	1:500

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO